

D. Juan Antonio IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en su calidad de Consejero Delegado de la entidad mercantil **URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**, entidad domiciliada en Madrid, calle Princesa nº 61 y C.I.F. nº A-080497793, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308,

CERTIFICA

Que la versión en soporte informático que contiene el Folleto Informativo Completo de la Emisión de 45.338.288 nuevas acciones ordinarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A., coincide con el Folleto Informativo registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 16 de febrero de 2006 que está elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos I y III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

Y AUTORIZA

La publicación por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del soporte informático del Folleto Informativo de Emisión de 45.338.288 nuevas acciones ordinarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A., que se adjunta al presente escrito, en la página web de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 17 de febrero de 2006.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Consejero Delegado

FOLLETO INFORMATIVO



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIONES DINERARIAS Y NO
DINERARIAS DE URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. POR UN
IMPORTE NOMINAL DE 29.016.504,32 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN
DE 45.338.288 ACCIONES ORDINARIAS Y POR UN IMPORTE
EFECTIVO DE 29.469.887,20 EUROS**

El presente Folleto Informativo incluye el Documento de Registro y la Nota sobre los Valores de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en los Anexos I y III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

El presente Folleto Informativo ha sido inscrito y verificado en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha XX de febrero de 2006.

ÍNDICE

I.	RESUMEN	1
II.	FACTORES DE RIESGO	11
1.	ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD	11
2.	PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN	16
III.	NOTA SOBRE LOS VALORES	20
1.	PERSONAS RESPONSABLES	20
2.	FACTORES DE RIESGO	21
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	22
3.1	Declaración sobre el capital circulante	22
3.2	Capitalización y endeudamiento	24
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	26
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos	27
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	32
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	44
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto ..	44
5.2	Plan de colocación y adjudicación	55
5.3	Precios	58
5.4	Colocación y aseguramiento	60
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	61
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	63
8.	GASTOS DE LA OFERTA	64
9.	DILUCIÓN	65
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	66

IV.	DOCUMENTO DE REGISTRO	68
1.	PERSONAS RESPONSABLES	68
2.	AUDITORES DE CUENTAS	69
3.	INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA	70
3.1	Resumen de información financiera histórica	70
3.2	Información financiera de periodos intermedios	74
4.	FACTORES DE RIESGO	77
5.	INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	78
5.1	Historia y evolución del emisor	78
5.2	Inversiones	80
6.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	81
6.1	Actividades principales	81
6.2	Mercados principales	86
6.3	Factores excepcionales	92
6.4	Grado de dependencia del emisor	93
6.5	Declaración relativa a la posición competitiva del emisor	93
7.	ESTRUCTURA ORGANIZATIVA	95
7.1	Breve descripción del grupo	95
7.2	Filiales significativas del emisor	95
8.	PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO	97
8.1	Inmovilizado material tangible	97
8.2	Problemática medioambiental	98
9.	ANÁLISIS OPERATIVO Y FINANCIERO	99
9.1	Situación financiera	99
9.2	Resultados de explotación	103
10.	RECURSOS FINANCIEROS	104
10.1	Recursos financieros del emisor a corto y a largo plazo	104

10.2	Flujos de tesorería del emisor	107
10.3	Condiciones de los préstamos y estructura de financiación del emisor	108
10.4	Restricciones sobre recursos de capital	109
10.5	Fuentes de financiación de compromisos de inversión	110
11.	INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO. PATENTES Y LICENCIAS	111
12.	INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS	112
12.1	Tendencias comerciales y financieras recientes	112
12.2	Incidencias previsibles relevantes para las perspectivas de negocio	112
13.	PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS	113
14.	ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS	114
14.1	Órganos de administración, de gestión y de supervisión. Altos directivos	114
14.2	Conflictos de intereses	119
15.	REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS	121
16.	PRÁCTICAS DE GESTIÓN	123
16.1	Duración del cargo en órganos de administración, gestión y supervisión	123
16.2	Contratos de los miembros de los órganos de administración, gestión y supervisión	123
16.3	Comité de auditoría y de retribuciones del emisor	123
16.4	Régimen de gobierno corporativo	124
17.	EMPLEADOS	130
18.	ACCIONISTAS PRINCIPALES	132
19.	OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS	135
20.	INFORMACIÓN FINANCIERA AUDITADA Y NO AUDITADA DEL EMISOR	140
20.1	Información financiera histórica	140
20.2	Información financiera pro-forma	161
20.3	Estados financieros	161

20.4	Auditoría de la información financiera histórica anual	163
20.5	Antigüedad de la información financiera auditada	169
20.6	Información financiera intermedia	170
20.7	Política de dividendos	184
20.8	Procedimientos judiciales y de arbitraje	185
20.9	Cambios significativos desde la publicación de la información financiera intermedia	187
21.	INFORMACIÓN ADICIONAL	189
21.1	Capital social	189
21.2	Estatutos y escritura de constitución	192
22.	CONTRATOS RELEVANTES	197
23.	INFORMES DE EXPERTOS	198
24.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA	199
25.	INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES	200

I. RESUMEN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto del folleto informativo (en adelante “Folleto”) elaborado como documento único. Se advierte expresamente que este resumen:

- Debe leerse como introducción al Folleto.
- Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor del Folleto en su conjunto.
- No podrá exigirse responsabilidad civil a ninguna persona exclusivamente por el resumen, a no ser que dicho resumen sea engañoso, inexacto o incoherente en relación con las demás partes del Folleto.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La operación consiste en una **ampliación de capital por aportaciones dinerarias** y una ampliación de capital **por aportaciones no dinerarias** por un importe bruto máximo conjunto de € 29.469.887,2 (en adelante “OFERTA”) realizada por Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante “URBAS”).

Ampliación de capital	Nº acciones	Valor nominal	Prima de emisión	Efectivo
Dineraria	32.666.498	0,64	0,01	21.233.224
No dineraria	12.671.790	0,64	0,01	8.236.664
OFERTA	45.338.288	0,64	0,01	29.469.887

Las nuevas acciones serán de la misma serie y clase que las acciones actualmente en circulación, se emitirán al portador, estarán representadas por anotaciones en cuenta, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación.

En la ampliación de capital por aportaciones dinerarias se reconoce **derecho de suscripción preferente**, en la proporción de dos nuevas acciones por cada acción actual, a los accionistas actuales que aparezcan legitimados como tales el día hábil bursátil anterior al del inicio del periodo de suscripción preferente.

Entre los accionistas actuales no figurarían quienes lo fueran como consecuencia de la ampliación de capital por compensación de créditos inscrita en el Registro Mercantil el 29 de septiembre de 2005. En la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se excluye el derecho de suscripción preferente en virtud de lo dispuesto en el artículo 159.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas.

El **importe bruto máximo de la OFERTA** representa un 257,44% del capital social de URBAS a la fecha del presente Folleto antes de efectuarse las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias, y un 72,02% después de efectuarse dichas ampliaciones de capital. El capital social incluye 1.278.157 acciones correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos que figura ya inscrita en el Registro Mercantil y sobre la que ya se han iniciado trámites para su admisión a cotización.

Origen de las acciones	Nº	% Total
Emitidas a la fecha del Folleto	17.611.406	27,98%
Aportación dineraria	32.666.498	51,89%
Aportación no dineraria	12.671.790	20,13%
Total post-oferta	62.949.694	100,00%

En el supuesto de que se produjera una **suscripción parcial** de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe. En ese caso, el importe de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias y el número de acciones a emitir se reducirá en la cantidad precisa para que la participación de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (en adelante “GUADAHERMOSA”) en el total del capital social tras la OFERTA no supere el 24,90%.

2. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias se desarrollará fundamentalmente en España e irá dirigida principalmente al segmento minorista. En caso de que se produjera una suscripción parcial por los titulares de derechos de suscripción preferente, se posibilitaría la entrada en el capital social a inversores financieros o estratégicos institucionales que contribuyan a crear un núcleo estable en el accionariado.

Renta 4, Sociedad de Valores, S.A. (en adelante “Renta 4”) es la Entidad Colocadora de la emisión de acciones correspondiente a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias. Los inversores podrán presentar sus órdenes de suscripción a entidades financieras autorizadas (en adelante “Entidades Participantes”) que a su vez deberán comunicarlas a la Entidad Colocadora y ésta a la Sociedad de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (en los sucesivos “Iberclear”) encargada del registro contable.

La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se destinará a GUADAHERMOSA como titular de los bienes inmuebles objeto de dicha aportación.

3. FINALIDAD DE LA OFERTA

La OFERTA tiene como principales objetivos: (i) recapitalización para afrontar inversiones en cartera de suelo y desarrollo de promociones inmobiliarias residenciales (ii) eliminación del supuesto de obligación de reducción de capital provocado por pérdidas de ejercicios anteriores (iii) logro de solvencia necesaria para la obtención de financiación ajena (iv) incorporación de parcelas en proceso de urbanización susceptibles de desarrollo inmobiliario inmediato.

El importe bruto máximo de la OFERTA es de € 29.469.887 siendo el 72,05% en efectivo y 27,95% en activos inmobiliarios. El destino del importe bruto máximo total, respecto del cual € 17.660.697 equivalente al 59,9% de la OFERTA se destinaría, provendría o utilizaría para la adquisición y aportación de activos inmobiliarios de GUADAHERMOSA y cancelación de préstamos de GUADAHERMOSA y URBANIJAR, sería el siguiente:

Importe de la oferta	Euros
Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa	8.419.442
Aportación no dineraria	8.236.664
Adquisición de suelo de 3 ^{os}	8.183.398
Compra de local comercial	1.200.000
Pago aplazado parcelas Pioz adquiridas a GUADAHERMOSA	762.184
Inversiones en capital circulante	700.000
Reducción acreedores a l/pl	454.971
Organismos Seguridad Social	285.003
Préstamos GUADAHERMOSA y URBANIJAR	242.407
Reclamaciones por vía judicial	196.806
Importe neto	28.680.876
Gastos de la emisión	789.012
Importe bruto	29.469.887

La aportación no dineraria consiste en 181 parcelas urbanas de uso residencial en proceso de urbanización que forman parte del sector SU-2 del Plan de Ordenación del municipio de Pioz, Guadalajara. Las parcelas ocupan una superficie total de 29.174 m² y edificable de 17.135 m². Están libres de cargas y figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Pastrana.

URBAS tiene prevista la construcción de 181 viviendas unifamiliares de tipo pareado o aislado, de dos plantas más ático retranqueado o 7,50 metros de altura, en dos o tres fases con periodo de construcción estimado de 2 años.

4. PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y DESEMBOLSO

La OFERTA comprende un primer tramo de ampliación de capital por aportaciones dinerarias y un segundo tramo de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

4.1. Procedimiento de suscripción

En el primer tramo la suscripción de nuevas acciones se podrá efectuar, en su caso, en tres periodos consecutivos o vueltas.

Primera vuelta. En la primera vuelta el periodo de suscripción preferente de acciones se iniciará el 21 de febrero y concluirá el 7 de marzo de 2006. La primera vuelta está reservada a los accionistas actuales y a los inversores que adquieran derechos de suscripción preferente.

Los titulares de derechos pueden elegir entre el ejercicio de sus derechos de suscripción preferente, la transmisión o venta de los derechos en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, o la extinción de los derechos. En el caso de que se opte por el ejercicio de los derechos de suscripción, los titulares de los mismos podrán solicitar acciones adicionales junto con la orden firme e irrevocable de suscripción de derechos efectuada a alguna de las Entidades Participantes.

Segunda vuelta. En su caso, la segunda vuelta se iniciará el 8 de marzo y finalizará el 10 de marzo de 2006. Se atenderá las peticiones de acciones adicionales por aquellos accionistas o titulares de derechos de suscripción preferente que hubieren manifestado su intención de suscribirlas y que concretarán el número de acciones solicitadas en esta segunda vuelta, pudiendo cada accionista o titular solicitar cuantas acciones adicionales quiera.

Si las acciones solicitadas superan a las acciones no suscritas en la primera vuelta en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente, se tendrá que proceder a efectuar un prorrateo de forma proporcional al número de acciones correspondientes al total de las solicitudes de acciones adicionales. Se dividirá el número de acciones sobrantes entre el número total de acciones adicionales solicitadas. En caso de fracciones se redondeará por defecto de forma que resulte un número entero de acciones. Si tras la aplicación del prorrateo hubiera acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de la letra "U".

Tercera vuelta. Si se produjera una suscripción parcial en la segunda vuelta, se iniciará una tercera vuelta que comenzará el 13 de marzo y terminará el 14 de marzo de 2006. Cualquier inversor podrá solicitar acciones sobrantes al Consejo de Administración de URBAS directamente, o a través de Renta 4.

4.2. Procedimiento de adjudicación

En la primera vuelta del primer tramo todas las acciones solicitadas en virtud del ejercicio de derechos de suscripción preferente serán adjudicadas. La adjudicación de las acciones será comunicada por la Entidad Agente a las Entidades Participantes el 8 de marzo de 2006. En el caso de que fuera necesaria una segunda vuelta, la adjudicación de las acciones objeto de solicitud adicional será realizada por Renta 4 el 10 de marzo de 2006. En el supuesto de que tuviera que efectuarse una tercera vuelta, la adjudicación de las acciones de dicha vuelta será comunicada por el Consejo de Administración de URBAS el 14 de marzo de 2006, pudiendo decidir dicho órgano de gestión la adjudicación parcial de solicitudes y efectuando en todo caso la adjudicación de forma libre.

4.3. Procedimiento de desembolso y entrega de acciones

En relación a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el pago de las acciones suscritas o solicitadas en cada una de las vueltas correspondientes al primer tramo se debe efectuar a las Entidades Participantes en el momento en que se les comunique la suscripción de los derechos o se les presente la orden de solicitud de acciones.

A los solicitantes de acciones, a quienes en la segunda o en la tercera vuelta no les fueran finalmente adjudicadas acciones, se les deberá devolver el importe de la suscripción insatisfecha frente a las Entidades Participantes que hubiesen cursado las órdenes.

Efectuados los trámites de cierre de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, otorgamiento de escritura pública, inscripción de dicha escritura en el Registro Mercantil de Madrid, y entrega de la escritura a la CNMV, a la Bolsa de Madrid y a Iberclear, ésta última entidad procederá a generar la inscripción de las nuevas acciones en su registro central.

Las Entidades Participantes practicarán las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las nuevas acciones. Los nuevos accionistas podrán solicitar a las Entidades Participantes los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones.

La CNMV y las Bolsas de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil, tramitarán la solicitud de admisión a cotización de las nuevas acciones presentada por la Compañía. La fecha más temprana en la que se podrían admitir las acciones a cotización sería el 13 de marzo de 2006.

En relación a la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, se intentará que las fechas previstas para los trámites posteriores a la adjudicación de acciones a GUADAHERMOSA sean similares a las correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

5. ENTIDADES PARTICIPANTES EN EL DISEÑO Y COLOCACIÓN DE LA OFERTA

- Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., Entidad Colocadora y Agente de la OFERTA.
- Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., asesor financiero en los trabajos preparatorios de la OFERTA. El asesor financiero y la Entidad Colocadora forman parte del mismo grupo empresarial.
- Masons Buxeda Menchén, S.L. asesor jurídico en los trabajos preparatorios de la OFERTA.

6. DESCRIPCIÓN DEL EMISOR

URBAS es una sociedad del sector inmobiliario que se dedica a la actividad de promoción residencial y que está especializada en el desarrollo del suelo y su posterior transformación en producto para la venta.

La Compañía tiene una participación del 42,6% en el capital de la sociedad inmobiliaria Urbanijar Ibérica, S.L. (en adelante “URBANIJAR”) y del 50% en la joint venture Mulova Corporate, S.L. (en adelante “MULOVA”).

En los últimos años la Compañía ha atravesado una delicada situación financiera que le ha impedido desarrollar una actividad relevante de promoción inmobiliaria.

El mercado potencial al que se dirige es el de la promoción residencial así como la gestión y venta de suelo, sin descartar la actividad complementaria de comercialización de producto residencial para terceros.

URBAS piensa especializarse en la promoción de viviendas unifamiliares, tanto de primera como de segunda residencia, predominando los pareados sobre los pisos y los chalets adosados. El producto residencial se dirigirá al segmento de nivel económico medio-bajo y se cuidará especialmente la relación calidad-precio.

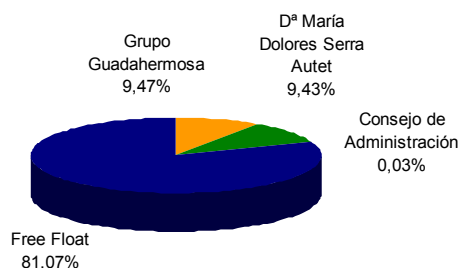
El ámbito geográfico en el que se situará una parte importante de las futuras promociones es el correspondiente a las provincias de Guadalajara y Almería, sin desprestigiar otras zonas que permitan incrementar la diversificación geográfica de las promociones y cartera de suelo.

La primera actuación a desarrollar en el corto plazo corresponde al desarrollo de viviendas sobre 274 parcelas urbanas en la localidad de Pioz, Guadalajara, provenientes de la aportación no dineraria y de la adquisición efectuada a GUADAHERMOSA en compensación de deudas que tenía dicha sociedad con la Compañía.

En la actualidad URBAS dispone de limitados recursos materiales y humanos para el desarrollo de su actividad. Tiene prevista la inversión en una nueva sede central en Madrid a través de la compra de un local comercial en una zona céntrica de la capital. La plantilla está formada por siete empleados. La dirección se apoyará en el Grupo Guadahermosa hasta reforzar su estructura organizativa y humana.

Empleado	Fecha alta	Contrato	Ubicación
Auxiliar administrativo	19-oct-00	Indefinido	Madrid
Director Financiero - Administrativo	23-oct-02	Indefinido	Madrid
Director de expansión	1-feb-05	Indefinido	Madrid
Miembro Dpto. Financiero - Administrativo	18-abr-05	Indefinido	Madrid
Comercial	4-jul-05	Eventual	Madrid
Auxiliar administrativo	11-oct-05	Eventual	Málaga
Ordenanza	22-nov-05	Eventual	Madrid

El capital social de URBAS está constituido por 17.611.406 acciones ordinarias. La composición del accionariado es la siguiente:



La participación de GUADAHERMOSA en el capital de la Compañía incluye participaciones indirectas a través de la empresa participada URBANIJAR y Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L., presidente del Consejo de Administración de URBAS.

GUADAHERMOSA es el principal accionista de URBAS siendo su intención inmediata no rebasar el 24,90% del capital social tras la OFERTA. En caso de suscripción plena de la OFERTA, la participación directa e indirecta de GUADAHERMOSA tras la finalización de la misma sería del 24,34% de la cual un 4,21% propondría de las acciones de las que es titular en la actualidad más las correspondientes a la suscripción de derechos en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, y el 20,13% restante de las acciones suscritas a través de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. En el caso de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias se ha asumido la hipótesis de que URBANIJAR vende los derechos de suscripción que le corresponden por la titularidad directa de 265.659 acciones de URBAS.

El Grupo Guadahermosa tiene a priori cierta capacidad de influencia en el negocio de URBAS a través de la presencia en el Consejo de Administración y en el equipo directivo. En el Consejo de Administración ocupa dos puestos de los siete existentes a la fecha de registro del Folleto y en la gestión diaria del negocio, el principal directivo de la Compañía es D. Juan Antonio Ibáñez Fernández que detenta el cargo de consejero delegado y que es a la vez accionista de varias sociedades del Grupo GUADAHERMOSA.

Fórmulas para evitar actuaciones en beneficio del accionista principal y en perjuicio de los accionistas minoritarios ante situaciones de conflictos de interés son las siguientes:

- Consejeros que representen al Grupo Guadahermosa se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones sobre asuntos con problemática de partes vinculadas.
- Las operaciones vinculadas se realizarán a precios de mercado para lo que se utilizará si fuera necesario el auxilio de expertos independientes. En relación a las operaciones de adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa se solicitarán tasaciones previas con carácter previo a cualquier toma de decisión.

La evolución financiera reciente de URBAS de acuerdo con los informes de auditoría de los ejercicios 2002, 2003 y 2004, y la información presentada a la CNMV pendiente de auditoría para el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 30 de septiembre de 2005, es la siguiente:

BALANCE DE SITUACION	sep-05	2004	2003	2002
Inmovilizado	11.361	306.081	314.472	322.056
Existencias	8.493.553	8.502.219	23.831.970	23.829.611
Otros deudores	2.486.211	4.044.715	0	0
Resto activo circulante	730.859	1.038.001	417.699	699.241
IFT + Tesorería	3.902.045	4.611	617	639
Total activo	15.624.030	13.895.627	24.564.758	24.851.547
Capital social	11.271.300	10.453.279	10.453.279	8.807.575
Fondos propios	5.706.644	5.374.524	9.830.496	8.688.256
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.638.660	3.997.357	0	0
Resto pasivo a largo plazo	1.124.344	1.484.841	1.482.091	1.482.091
AAPP Acreedora	4.549.900	2.298.741	12.377.493	12.009.415
Resto pasivo a corto plazo	1.604.482	740.164	874.678	2.671.785
Total pasivo	15.624.030	13.895.627	24.564.758	24.851.547

(en euros)

CUENTA DE P Y G	sep-05	2004	2003	2002
Ingresos de explotación	619.632	1.108.945	0	80.652
Gastos de explotación	(356.321)	(543.499)	(182.072)	(486.808)
Casflow de explotación	263.312	565.446	(182.072)	(406.156)
Resultado de explotación	561.553	(12.783.976)	(198.270)	(430.028)
Resultados financieros	(302.136)	(359.012)	(353.875)	(449.737)
Resultados extraordinarios	(758.099)	8.687.016	48.681	626.004
Resultado antes de impuestos	(498.682)	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)
Resultado neto	(498.682)	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)

(en euros)

PKF Audiec, S.A. elaboró tres informes especiales en los que actualizó la situación de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas individuales correspondientes al ejercicio 2004. La conclusión de dichos informes es el levantamiento de las salvedades a excepción de la incertidumbre acerca de la solvencia de URBAS y el principio contable de gestión continuada que se podrá sostener siempre y cuando la Compañía sea capaz de reequilibrar su situación patrimonial a través de una exitosa ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

En el periodo intermedio de 2005, URBAS ha comenzado a publicar sus estados financieros consolidados pendientes de auditoría conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”). A continuación se muestra un resumen de los estados financieros consolidados adaptados a NIIF para el ejercicio 2004 y primeros nueve meses de 2005:

BALANCE DE SITUACION	NIIF Sep 05	NIIF Dic 04	Var (%)
Activo no corriente	4.781.850	4.847.416	-1,4%
Existencias	8.493.553	8.502.219	-0,1%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.226.270	4.504.182	-28,4%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	18.965	7.885	140,5%
Activo corriente	15.628.990	13.018.791	20,0%
Total activo	20.410.839	17.866.207	14,2%
Patrimonio neto	10.661.986	6.093.942	75,0%
Pasivo no corriente	732.524	856.613	-14,5%
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.607.455	757.426	112,2%
Otros pasivos financieros	4.770.213	5.770.203	-17,3%
Otros pasivos corrientes	2.638.660	3.997.357	-34,0%
Pasivo corriente	9.016.328	10.915.652	-17,4%
Total pasivo	20.410.839	17.866.207	14,2%

(en euros)

CUENTA DE P Y G	NIIF Sep 05	NIIF Dic 04	Var (%)
Total ingresos de la operación	4.338.743	9.344.991	-53,6%
Total gastos de la operación	(868.619)	(720.943)	20,5%
Resultado de la operación antes de amortizaciones y provisiones	3.470.124	8.624.048	-59,8%
Resultado de la operación	3.769.658	8.619.313	-56,3%
Resultado antes de impuestos	3.485.200	(5.482.659)	n.a.
Resultado neto	3.485.200	(5.482.659)	n.a.

(en euros)

7. FACTORES DE RIESGO

7.1. Factores de riesgo específicos del sector de actividad del emisor

- *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria*

Si se produjera un cambio de ciclo económico los demandantes potenciales de vivienda podrían perder la confianza, aplazar a medio plazo la decisión de adquisición, y presionar a la baja el precio de la vivienda.

- *Subida de tipos de interés*

Si el Banco Central Europeo decidiera continuar incrementando los tipos de interés, aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios y de los préstamos al promotor, lo que podría provocar una reducción de la demanda y de los resultados de las empresas inmobiliarias.

- *Riesgos asociados a la promoción de viviendas*

Dificultad en la adquisición de suelo, incapacidad de obtención de permisos y licencias, incremento de costes de proyectos, retraso en ejecución de obras, aumento de gastos financieros, deficiente contratación de infraestructura y servicios, deficiente comercialización de viviendas, son todos ellos riesgos inherentes a la actividad de promoción residencial.

- *Dificultad de adquisición de viviendas*

El elevado precio de la vivienda provoca que segmentos de la población tengan problemas para acceder a una vivienda digna.

- *Modificaciones sustanciales en las corrientes demográficas*

Los factores demográficos que han provocado un desarrollo estructural importante en la demanda de vivienda podrían experimentar un progresivo agotamiento.

- *Escasez y encarecimiento del coste del suelo y de construcción*

El encarecimiento del coste del suelo y de construcción puede dificultar la comercialización del producto residencial si dichos costes no se puedan repercutir en el precio de venta.

- *Modificaciones sustanciales en la normativa promulgada por las Administraciones estatal, autonómica y local*

Cambios sustanciales en el régimen del suelo y en la normativa medioambiental que lo afecta, así como en la actividad de promoción inmobiliaria y en especial en el planeamiento urbanístico promovido desde la Administración Pública afectan a las empresas inmobiliarias.

- *Incremento de la competencia en el sector inmobiliario*

En áreas geográficas interesantes por su ubicación o por la existencia de corrientes demográficas, la competencia en el sector inmobiliario tiende a intensificarse.

- *Responsabilidad en el proceso de edificación*

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, impone a los promotores inmobiliarios responsabilidad solidaria por daños materiales en la construcción.

7.2. Factores de riesgo específicos del emisor

- *Situación patrimonial delicada*

Si se produjera una suscripción reducida de la OFERTA, la Compañía no sería capaz de restablecer el equilibrio patrimonial incurriendo en la obligación de reducción del capital social.

- *Concentración del negocio de promoción inmobiliaria en un número reducido de proyectos*

A corto plazo la única promoción relevante que se desarrollará es la correspondiente a las parcelas urbanas situadas en la localidad de Pioz, Guadalajara.

- *Insuficiencia de capital circulante*

El emisor no dispone del suficiente capital circulante según los requisitos actuales para hacer frente a las obligaciones que vayan venciendo en los próximos doce meses, si no obtiene fondos provenientes de la venta de activos o de la OFERTA.

- *Valor de realización de activos susceptibles de desinversión*

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que el valor de realización puede ser inferior al indicado por informes de tasación. A medio plazo el valor de mercado puede presentar reducciones importantes por cambios en la calificación del suelo.

- *Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés*

La Compañía tiene una dependencia respecto del nuevo principal accionista y de aquellos miembros del Consejo de Administración que son accionistas de empresas del sector inmobiliario. Esta dependencia provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones sin la participación de las partes vinculadas.

- *Bases impositivas negativas: no aprovechamiento, reconocimiento parcial*

El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal por prescripción. A raíz de la adaptación a las NIIF, la Compañía ha activado en la cuenta de activos por impuestos diferidos € 4.772.922 correspondientes a bases impositivas negativas por importe de € 13.636.920 sin que se hayan activado créditos fiscales sobre bases por la cantidad de € 17.154.305.

- *Imposibilidad de financiación de proyectos inmobiliarios*

El largo periodo de inactividad en el desarrollo de la promoción inmobiliaria por cuenta propia introduce incertidumbre sobre la posibilidad de obtención de financiación bancaria.

- *Configuración definitiva del equipo directivo y del resto de recursos humanos*

La gestión de la Compañía se vería afectada en caso de que no se pueda configurar en los próximos meses un equipo directivo y una plantilla cualificada y con experiencia.

7.3. Factores de riesgo para los valores ofertados y los derechos de suscripción

- *Volatilidad de la cotización*

En los últimos 12 meses hasta la sesión del 7 de febrero de 2006 incluida, la volatilidad diaria anualizada de URBAS ha sido del 80,65% frente al 10,42% del IBEX 35.

- *Valor de reducida capitalización bursátil*

La capitalización bursátil de URBAS al cierre de la sesión del 7 de febrero de 2006 era de € 62,7 millones. Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva. El volumen medio diario de URBAS durante los últimos doce meses ha sido de 1.450.989 valores.

- *Suscripción insuficiente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias*

Si la suscripción de la ampliación de capital fuera insuficiente, URBAS tendría dificultades para relanzar la actividad inmobiliaria y acudir al mercado de capitales en el futuro.

- *Admisión a negociación de las nuevas acciones*

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones privaría de liquidez a las mismas exponiéndose los inversores al riesgo de mercado.

- *Acciones susceptibles de venta posterior*

La venta de un número relevante de acciones de la Compañía después de finalizar la ampliación de capital podría afectar negativamente la cotización de las acciones. Transcurrido un año desde la admisión a cotización de las acciones correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias se podría producir una presión vendedora derivada de la finalización del compromiso de no disposición de acciones suscrito por GUADAHERMOSA al que se han adherido Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. y URBANIJAR.

- *Comportamiento bursátil del sector inmobiliario*

Si los inversores anticiparan un cambio del ciclo inmobiliario se podría producir un desplazamiento del interés de los inversores hacia otros sectores representados en Bolsa.

- *Efecto de la dilución en la cotización*

La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se realiza a un contravalor por acción sensiblemente inferior a la cotización del valor del emisor el 7 de febrero de 2006 y a la media de los últimos doce meses, lo que podría presionar a la baja el precio de la acción. Asimismo, la Compañía tiene previsto efectuar una ampliación de capital de un importe de unos € 20 millones en los próximos doce meses, lo que por efecto dilución podría también presionar a la baja la cotización.

- *Uso de fondos de la OFERTA para hacer frente a préstamos de accionistas*

Si la Compañía no materializa una venta significativa de activos a muy corto plazo, se vería obligada a utilizar fondos de la OFERTA para cancelar préstamos con accionistas y empresas del grupo.

- *Limitaciones al reparto de dividendos*

La Compañía no podrá repartir dividendos en tanto en cuanto no elimine pérdidas de ejercicios anteriores a través de una reducción de capital o la generación de beneficios que iguallen o superen dichas pérdidas. El reparto de dividendos está igualmente limitado por la necesidad de dotación de reservas legales y de generación de reservas disponibles con las que cubrir los gastos de establecimiento.

- *Mercado de los derechos de suscripción preferente*

No se puede asegurar que sea posible efectuar la compraventa de derechos en un mercado de negociación activo y con suficiente liquidez, ni tampoco que el precio de los derechos sea en todo momento el que corresponda a su valor teórico.

II. FACTORES DE RIESGO

1. FACTORES DE RIESGO ESPECIFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD

1.1 Factores de riesgo asociados al sector inmobiliario.

URBAS se dedica a la actividad de promoción inmobiliaria por lo que está sujeta a los factores de riesgo específicos del sector inmobiliario en general, y de la actividad de promoción inmobiliaria en particular.

Los principales factores de riesgo específicos del sector inmobiliario para la demanda o la oferta son los siguientes:

- *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria*

El sector inmobiliario está influenciado por las tendencias del ciclo económico general. España ha experimentado un periodo prolongado de crecimiento en el PIB, un incremento relevante en la renta per cápita, y una reducción significativa de la tasa de desempleo. Este entorno económico ha favorecido en unos casos la primera adquisición de vivienda habitual y en otros la sustitución de una vivienda habitual por otra de mayor tamaño o mejor ubicada.

Si se produjera un cambio de ciclo económico o una reducción sostenida en la actividad económica general, los demandantes potenciales de vivienda podrían perder la confianza y aplazar a medio plazo la decisión de adquisición. El exceso de oferta en la parte baja del ciclo podría presionar a la baja el precio de la vivienda.

- *Subida de tipos de interés*

Desde mediados de la década de los años 90, la demanda residencial en España se ha sustentado en gran medida en la bajada de tipos de interés que ha facilitado la financiación ajena en la compra de vivienda. La decisión sobre la política monetaria en la zona del Euro corresponde al Banco Central Europeo. En caso de que dicho organismo percibiera tensiones inflacionistas en los países de la Unión Europea podría decidir continuar incrementando el tipo oficial del dinero.

El incremento de tipos de interés aumentaría el coste financiero de los préstamos hipotecarios, reduciendo su atractivo como fuente de financiación en la compra de vivienda, y, en consecuencia, disminuiría la demanda. Si se generara una situación de exceso de oferta, los plazos de comercialización se alargarían y en última instancia los precios podrían verse presionados a la baja. La subida de tipos de interés incrementaría también el coste financiero de los préstamos al promotor, reduciendo los resultados de las empresas inmobiliarias principalmente en las especializadas en la actividad de promoción.

- *Riesgos asociados a la promoción de viviendas*

La actividad de promoción de viviendas conlleva una serie de riesgos entre los que cabe destacar el incremento de los costes de proyectos en relación a las previsiones iniciales, el retraso en la ejecución con posibles penalizaciones a pagar a clientes y mayores gastos financieros incurridos, o el riesgo de comercialización de viviendas especialmente en caso de efectuarse la misma una vez finalizada la construcción.

Si bien la actividad promotora permite soportar elevados niveles de apalancamiento financiero, existe una problemática de inversiones y actuaciones a efectuar con anterioridad a la comercialización del producto final. La realización de una promoción inmobiliaria suele requerir la adquisición de suelo, la obtención de permisos y licencias, y la contratación de infraestructura y servicios. El momento de obtención de permisos y licencias puede incidir en

los costes previstos, provocar retrasos o incluso paralizar proyectos en marcha, lo que en última instancia repercutiría en los ingresos de explotación.

- *Dificultad de adquisición de viviendas*

En los últimos años, las altas tasas de crecimiento en los precios de la vivienda están provocando que ciertos segmentos de la población tengan problemas para acceder a una vivienda digna, lo que reduce la demanda fundamentalmente en familias de bajo poder adquisitivo.

- *Modificaciones sustanciales en las corrientes demográficas*

La demanda de vivienda principal se ha producido principalmente como consecuencia del incremento del poder adquisitivo de los españoles, los bajos tipos de interés en préstamos hipotecarios, y el incremento de población proveniente del “boom” de natalidad registrado en los años 60, de la corriente de inmigración, y del aumento en el número de hogares por separaciones matrimoniales y emancipación de jóvenes.

La demanda de vivienda secundaria se ha sustentado en la población nacional y los extranjeros. En el primer caso, las familias que disponían de vivienda principal han adquirido una segunda vivienda para vacaciones y fines de semana animados por el incremento en su poder adquisitivo y la progresiva incorporación de la mujer al mercado laboral. En el segundo caso, los extranjeros se han sentido atraídos por el mercado español debido a las condiciones climatológicas de la costa del Mediterráneo y archipiélagos, y al nivel competitivo de precios de la vivienda secundaria en el ámbito europeo.

Los factores demográficos que han provocado un desarrollo estructural importante en la demanda de vivienda podrían sufrir un progresivo agotamiento.

- *Escasez y encarecimiento del coste del suelo y de construcción*

En los últimos años el coste del suelo se ha incrementado en una proporción mucho mayor que el precio de la vivienda. Ante una situación de escasez de suelo, las empresas de promoción inmobiliaria que carezcan de suelo podrían verse obligadas a comprarlo a precios que dificultaran la comercialización del producto residencial construido sobre dicho suelo en caso de que los costes no pudieran ser repercutidos al cliente final. La cartera de activos sesgada hacia el tipo de suelo finalista puede plantear problemas de repercusión del coste del suelo como porcentaje sobre el precio de venta por m² edificable en entorno de precios estables o a la baja de la vivienda.

Los costes de construcción se han incrementado también a tasas superiores a la inflación encareciendo el producto final comercializado por las empresas inmobiliarias.

- *Modificaciones sustanciales en la normativa promulgada por las Administraciones estatal, autonómica y local*

A nivel estatal se pueden desarrollar normas que introduzcan modificaciones a leyes relevantes como la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. El gobierno actual está sensibilizado con la problemática de encarecimiento de la vivienda lo que le ha impulsado a crear el Ministerio de Vivienda.

Las Comunidades Autónomas tienen atribuidas ciertas competencias por lo que también pueden incidir en la actividad de promoción inmobiliaria.

La Administración Local es el principal titular público de suelo. En los últimos años una parte importante de su financiación presupuestaria se ha logrado a través de la comercialización de suelo propio, lo que ha generado cierta presión social por los efectos que el encarecimiento del suelo está teniendo sobre el precio de la vivienda.

La actividad de promoción inmobiliaria está sujeta a intervención administrativa, especialmente en lo concerniente al planeamiento urbanístico. La transformación de un suelo no urbanizable en urbanizable y, posteriormente, en urbano requiere iniciar un procedimiento ante las Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas.

La compra del suelo se puede realizar al contado o a plazos, dependiendo del tipo de suelo y de las condiciones pactadas con los vendedores. En caso de pago aplazado, los plazos de abono se suelen establecer en función del cumplimiento de hitos urbanísticos necesarios para proceder a la construcción y promoción. Dichos hitos dependen de decisiones adoptadas por las citadas Corporaciones Locales y Comunidades Autónomas.

La normativa medioambiental ha evolucionado mucho en los últimos años siendo cada vez más rigurosa. El cumplimiento de dicha normativa puede generar mayores costes a las empresas inmobiliarias, y su incumplimiento la imposición de sanciones administrativas.

La legislación básica estatal relativa a la regulación de los suelos contaminados establece que las Comunidades Autónomas tienen la competencia de desarrollo y ejecución en esta materia. El régimen de descontaminación de suelos se basa en el principio de la responsabilidad del causante. Si no se pudiera identificar al causante, con carácter subsidiario responderían, por este orden, el poseedor del suelo y el propietario del mismo.

- *Incremento de la competencia en el sector inmobiliario*

El sector inmobiliario en España es muy competitivo y está fragmentado debido a que hay escasas barreras de entrada. Las tasas anuales de crecimiento en los precios de la vivienda han provocado rentabilidades elevadas de las empresas inmobiliarias. Esta situación ha generado la creación de nuevas empresas y desarrollo de empresas ya existentes, incrementando el grado de competencia.

En aquellas áreas geográficas más interesantes por su ubicación o por corrientes demográficas, la competencia tiende a intensificarse. En estos casos el conocimiento de los mercados locales se configura como un elemento de diferenciación competitiva.

- *Responsabilidad en el proceso de edificación*

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, impone expresamente a los promotores inmobiliarios la obligación de responder solidariamente junto con los demás agentes que intervienen en el proceso de edificación ante los posibles adquirentes, de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción.

Conforme a la citada Ley de Ordenación de la Edificación, los agentes que intervengan en el proceso constructivo responderán frente a los propietarios durante diez años de los vicios estructurales del edificio, durante tres años de los vicios que afecten a la habitabilidad de los edificios, y durante un año respecto de los vicios que afecten a los elementos de terminación o acabado.

La actividad promotora puede dar lugar a que se emprendan acciones judiciales por causa de materiales utilizados y defectos en viviendas vendidas, incluidos los posibles defectos derivados de acciones de terceros contratados por la promotora inmobiliaria. Aunque se procurara que en todo momento los materiales utilizados en la construcción de las promociones cumplieran con la normativa vigente, existe la posibilidad de que cambios en la normativa prohiban la utilización o existencia de determinados materiales como elementos constructivos de las promociones.

El ordenamiento jurídico intenta que los afectados puedan exigir responsabilidades a cualquiera de las empresas y profesionales que intervienen en la construcción de sus viviendas. Aún cuando el promotor inmobiliario tuviera que responder frente al adquirente de una vivienda, podría a su vez exigir responsabilidades a otras empresas o profesionales que hubieran participado en las obras de diseño y construcción.

1.2 Factores de riesgo ligados al emisor.

La diferencia entre los factores de riesgo ligados al emisor y los de otras sociedades inmobiliarias cotizadas viene determinada por la peculiar coyuntura de la Compañía, que está saliendo de una situación de inactividad y delicada situación financiera.

Los principales factores de riesgo del emisor son los siguientes:

- *Situación patrimonial delicada*

URBAS presenta a 30 de septiembre de 2005 una delicada situación patrimonial debido a que su patrimonio neto contable de € 5.702.204 era inferior a dos terceras partes y ligeramente superior a la mitad del capital social lo que le obliga a un reequilibrio del patrimonio a través de un reforzamiento de recursos propios como el que se plantea en la OFERTA o a través de una reducción de capital.

En caso de que se produjera una suscripción reducida de la OFERTA, la Compañía no sería capaz de restablecer el equilibrio patrimonial lo que provocaría que pudiera incurriera en el último trimestre de 2005 en causa de disolución de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas.

- *Concentración del negocio de promoción inmobiliaria en un número reducido de proyectos*

A corto plazo, la única promoción relevante que se desarrollará es la correspondiente a las parcelas urbanas situadas en la localidad de Pioz (Guadalajara) que obtendrá URBAS a través de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias y de la modificación de fórmula de pago de las cantidades adeudadas por su accionista GUADAHERMOSA como consecuencia de la transmisión de las participaciones sociales de URBANIJAR.

La aportación no dineraria consiste en 181 parcelas urbanas de uso residencial pendientes de urbanización sobre los que se construirán viviendas unifamiliares de tipo pareado o aislado. La superficie total de las parcelas aportadas es de 29.174 m², siendo la superficie por parcela en la mayoría de las mismas de 150 m². Esta promoción de la Urbanización Valcastillo ubicada en Pioz, próxima a la zona del Corredor de Henares, pretende ser similar a otras urbanizaciones del entorno recientemente comercializadas por el nuevo accionista principal de la Compañía.

El pago en especie de la deuda de GUADAHERMOSA ha consistido en 93 parcelas urbanas localizadas en Pioz.

En el caso de que se produjeran retrasos o costes superiores a los previstos en la urbanización, construcción y comercialización de las viviendas, los resultados de URBAS podrían verse significativamente afectados debido a la concentración del negocio a corto plazo.

En los próximos ejercicios, la mayor parte del negocio de promoción inmobiliaria provendrá del desarrollo inmobiliario que se pretende realizar con los fondos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y del apalancamiento financiero que permita el balance.

- *Insuficiencia de capital circulante*

El emisor no dispone del suficiente capital circulante según los requisitos actuales para hacer frente a las obligaciones que vayan venciendo en los próximos doce meses.

El emisor no dispone en la actualidad de capital circulante líquido para hacer frente a muy corto plazo a préstamos de accionistas y empresas del grupo por un importe de € 4.854.302, ni tampoco para cumplir con obligaciones por un importe total adicional estimado de unos € 2.398.964 para los próximos doce meses, si no obtiene fondos provenientes de venta de activos o de la OFERTA.

- *Valor de realización de activos susceptibles de desinversión*

La mayor parte del valor patrimonial reside en activos de carácter inmobiliario y en su participación en URBANIJAR, a los que habrá que añadir los activos de la aportación no dineraria a efectuar a través de ampliación de capital y los activos del pago en especie de GUADAHERMOSA. La Compañía dispone de valoración de mercado de todos estos activos a través de las tasaciones realizadas por las sociedades Valmesa, Eurotasa, Tecnitasa y Gesvalt.

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo. La dirección de URBAS no puede asegurar que en el caso de proceder a desinvertir en alguno de estos activos, el valor de realización sea el que correspondería a los informes de tasación elaborados para la Compañía en los últimos meses.

El valor de mercado de los terrenos está expuesto a modificaciones adversas en la calificación del suelo producto de cambios en la normativa urbanística. El riesgo es tanto mayor si la calificación del suelo está próxima a la consideración de uso residencial ya que en tal caso la pérdida de valor potencial es mayor, o si se pretende desarrollar a largo plazo ya que el paso del tiempo incrementa las posibilidades de calificación adversa.

- *Importancia de operaciones con partes vinculadas y riesgo de conflictos de interés*

La Compañía tiene una dependencia respecto del nuevo principal accionista y de aquellos miembros del Consejo de Administración que son accionistas de empresas del sector inmobiliario. La financiación de las actividades ha sido posible en los últimos meses debido a operaciones con partes vinculadas en las que ha tenido mucha más importancia el intercambio de activos que la aportación a URBAS de efectivo. El 59,9% de la OFERTA se destinaría a la adquisición y aportación de activos inmobiliarios de GUADAHERMOSA así como a devolución de préstamos de GUADAHERMOSA y URBANIJAR. Los activos obtenidos de GUADAHERMOSA a través de la reciente compra (€ 5,6 Mn) y de la OFERTA (€ 16,6 Mn) así como los préstamos anteriores representarían € 22,5 millones o el 45,1% del total del activo post-ampliación, asumiendo suscripción plena de la misma, conforme al balance NIIF.

La dependencia respecto del nuevo principal accionista y de algunos miembros del Consejo de Administración provoca conflictos de interés en los que se exige la independencia de los órganos de gestión y administración de la Compañía a través de la toma de decisiones sin la participación de las partes vinculadas. Sin embargo, en la propuesta de ampliación de capital por aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos formulada por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005, la decisión se adoptó por unanimidad con el voto favorable de cuatro consejeros con conflictos de interés si bien se consideró que la decisión ejecutiva correspondía a la Junta y no al Consejo.

- *Bases impositivas negativas: no aprovechamiento, reconocimiento parcial*

El aprovechamiento de bases impositivas negativas constituye una de las principales posibles fuentes de creación de valor. El transcurso del tiempo sin generación de beneficios antes de impuestos provoca, por efecto de la prescripción, la pérdida de la posibilidad de aprovechamiento del escudo fiscal inherente a las mismas.

En el caso de URBAS, la existencia de bases impositivas negativas desde el año 1992 implica que la prescripción comienza a partir del ejercicio 2007. En caso de que no se pudieran generar plusvalías y beneficios para aprovechar dichas bases impositivas antes de la progresiva prescripción de las mismas, se perdería dicha fuente potencial de generación de valor.

A raíz de la adaptación a las NIIF, la Compañía ha activado en la cuenta de activos por impuestos diferidos € 4.772.922 correspondientes a bases impositivas negativas por importe de € 13.636.920 sin que se hayan activado bases por la cantidad de € 17.154.305. El aprovechamiento fiscal de las bases impositivas negativas está sujeto al reconocimiento de las mismas por la Hacienda Pública en el cumplimiento de su labor inspectora. En caso de inspección, los gastos generadores de bases impositivas negativas que no fueran considerados fiscalmente deducibles reducirían dichas bases y por tanto el crédito fiscal.

- *Imposibilidad de financiación de proyectos inmobiliarios*

El desarrollo del negocio inmobiliario depende de la posibilidad de financiar el presupuesto de construcción con préstamos otorgados por entidades financieras, siendo la más común el préstamo al promotor.

El largo periodo de inactividad de URBAS en el desarrollo de la promoción inmobiliaria por cuenta propia introduce incertidumbre acerca de la reacción de entidades financieras frente a la solicitud de financiación. Se desconoce el efecto que producirá en la Comunidad Financiera la presentación del nuevo accionista principal.

- *Configuración definitiva del equipo directivo y del resto de recursos humanos*

URBAS ha carecido de una organización adecuada para el desarrollo de la actividad de promoción inmobiliaria en los últimos ejercicios. Una vez finalizada la OFERTA, la Compañía debe poner en marcha un plan de contratación de directivos y empleados para adaptar la capacidad de gestión a su nueva dimensión.

No se puede asegurar que la Compañía sea capaz de configurar un equipo directivo plenamente cualificado y con experiencia en un periodo de tiempo reducido, por lo que la gestión se podría ver afectada durante el periodo de formación y consolidación del equipo directivo.

2. FACTORES DE RIESGO PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN

2.1 Factores de riesgo para los valores ofertados

- *Volatilidad de la cotización*

Las acciones emitidas no tienen por qué cotizar a un precio similar al resultante del precio al cierre de la sesión del día anterior al comienzo de la colocación descontado del mismo el valor teórico del derecho de suscripción preferente y la dilución provocada por la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. Las variaciones de precios en acciones cotizadas reflejan la volatilidad de los valores.

En el caso de URBAS la volatilidad diaria anualizada puede llegar a ser mucho mayor que la de otras empresas cotizadas y la del índice bursátil, debido a que se trata de una empresa de pequeña capitalización que ha estado afectada por un periodo prolongado de inactividad. En los últimos 12 meses hasta la sesión del 7 de febrero de 2006 incluida, la volatilidad diaria anualizada de URBAS ha sido del 80,65% frente al 10,42% del IBEX 35.

Evolución bursátil de la cotización de URBAS en último año hasta el 7 de febrero de 2006



El precio de las acciones de URBAS podría reducirse de forma significativa en los próximos meses en el caso de que la Compañía no fuera capaz de invertir de forma adecuada los fondos obtenidos de las ampliaciones de capital descritas en el presente Folleto o por cualquier otra razón que hiciera perder la confianza de los accionistas.

La volatilidad en el precio de las acciones de URBAS se puede producir no sólo por hechos específicos de la Compañía, como podría ser el caso de la publicación de los resultados de explotación, sino también por la opinión de analistas bursátiles acerca del comportamiento del sector inmobiliario o por las condiciones de los mercados financieros. La volatilidad puede suponer rápidas pérdidas de valor en la cotización de la Compañía.

- *Valor de reducida capitalización bursátil*

La capitalización bursátil de URBAS al cierre de la sesión del 7 de febrero de 2006 era de € 62,7 millones (17.611.406 acciones a un precio de € 3,56 por acción), lo que sitúa a la empresa entre las de reducida capitalización. Los valores de reducida capitalización suelen caracterizarse por su mayor sensibilidad a las órdenes de operadores y su volatilidad excesiva. El volumen medio diario de URBAS durante el último año hasta la sesión del 7 de febrero de 2006 incluida, ha sido de 1.450.989 valores.

- *Suscripción insuficiente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias*

El relanzamiento de la actividad inmobiliaria de URBAS requiere la inyección de capital para la adquisición de activos que sean susceptibles de tramitación urbanística y posterior comercialización. En el caso de que la suscripción en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias fuera insuficiente, no sólo se reducirían los fondos captados por la Compañía sino que se reducirían los activos correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. Una de las razones por las que la suscripción podría ser insuficiente es porque el tamaño de la operación planteada frente a la capitalización bursátil fuera percibido como excesivo. En el caso de que la colocación fuera claramente insuficiente, la Compañía podría encontrar dificultades para efectuar futuras operaciones de reforzamiento de la estructura de capital.

- *Admisión a negociación de las nuevas acciones*

URBAS solicitará la admisión de las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias (en adelante “la OFERTA”), a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), una vez se hayan cumplido los requisitos y tramites exigibles a una emisión de estas características.

Cualquier retraso en el inicio de la negociación bursátil de las nuevas acciones de URBAS privaría de liquidez a las mismas exponiéndose los inversores al riesgo de mercado y de la Compañía durante el plazo que medie entre la adjudicación y la negociación de las mismas.

- *Acciones susceptibles de venta posterior*

La venta de un número relevante de acciones de URBAS en el mercado después de finalizar la ampliación de capital, o la percepción de que se pueda producir una venta de esas características, podría afectar negativamente la cotización de las acciones.

GUADAHERMOSA ha suscrito un compromiso de no disposición o “lock-up agreement” por el que en un plazo de doce meses no podrá vender las acciones de que sea titular a la fecha de verificación del Folleto así como aquellas adquiridas en el ejercicio de su derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y las que le correspondan como titular de los terrenos que conforman la aportación no dineraria. Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. y URBANIJAR han firmado cartas de adhesión al compromiso de no disposición en los mismos términos que GUADAHERMOSA. Finalizado el plazo de doce meses podría producirse presión vendedora en caso de que las empresas del Grupo Guadahermosa decidieran vender un número significativo de acciones.

- *Comportamiento bursátil del sector inmobiliario*

En el supuesto de que los inversores anticiparan un cambio del ciclo inmobiliario o una ralentización excesiva en la construcción y comercialización de viviendas, se podría producir un desplazamiento del interés de los inversores desde el sector inmobiliario a otros sectores representados en el Mercado Continuo.

- *Efecto de la dilución en la cotización*

La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias se realiza a un contravalor por acción de € 0,65 sensiblemente inferior a la cotización del valor del emisor el 7 de febrero de 2006 de € 3,56 y a la media de los últimos doce meses de € 1,40, lo que podría presionar a la baja el precio de la acción. Las acciones emitidas en contraprestación a la aportación no dineraria representarán el 20,13% de las acciones concluida la OFERTA asumiendo la suscripción total de la misma. Dichas acciones se emiten con un descuento del 81,7% en relación a la cotización al cierre de la sesión del 7 de febrero de 2006 y del 53,6% respecto de la media del precio de cierre del valor en los últimos doce meses.

Asimismo, la Compañía tiene previsto realizar una nueva ampliación de capital por aportaciones dinerarias en los próximos doce meses para acometer nuevos proyectos que permitan diversificar la cartera de suelo, para integrar nuevos activos susceptibles de desarrollo inmobiliario inmediato y aprovechar las bases imponibles negativas. El importe de la ampliación será de aproximadamente € 20 millones lo que representaría alrededor del 50% del capital social una vez ejecutada la OFERTA y asumiendo la suscripción completa de la misma. En el momento en que efectivamente se anunciara dicha ampliación la cotización se podría ver perjudicada por el efecto dilución.

- *Uso de fondos de la OFERTA para hacer frente a préstamos de accionistas*

En el caso de la Compañía no pueda vender activos a muy corto plazo cobrando el precio de venta en efectivo, se vería obligada a utilizar fondos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias para usos distintos de los previstos como es la cancelación de préstamos de accionistas y empresas del grupo.

- *Limitaciones al reparto de dividendos*

Las pérdidas de ejercicios anteriores han provocado que el patrimonio neto sea casi la mitad del capital social. La Compañía no podrá repartir dividendos en tanto en cuanto no elimine dichas pérdidas a través de una reducción de capital social o mediante la generación de beneficios por importe igual o superior a dichas pérdidas.

A la limitación relativa a la proporción entre el patrimonio neto y el capital social hay que añadir las restricciones al reparto de dividendos motivadas por la obligatoriedad de destino de beneficios a reservas legales y la necesidad de generar reservas disponibles con las que cubrir gastos de establecimiento pendientes de amortización.

2.2 Factores de riesgo para los derechos de suscripción

- Mercado de los derechos de suscripción preferente

Los derechos de suscripción preferente de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias objeto del presente Folleto serán negociables en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) durante el plazo previsto a tal efecto en el presente Folleto. Durante el período de negociación en Bolsa, URBAS no puede asegurar que sea posible efectuar la compraventa de derechos en un mercado de negociación activo y con suficiente liquidez.

Los derechos de suscripción preferente son más volátiles que las acciones. El precio de negociación de los derechos depende del precio de negociación de las acciones ordinarias, por lo que una eventual caída significativa de la cotización de las acciones de URBAS se reflejaría en una disminución porcentual aún más importante del precio de los derechos de suscripción dado que su valor será en todo caso inferior al de las acciones cotizadas (efecto apalancamiento).

No se puede asegurar que el precio de los derechos sea en todo momento el que corresponda a su valor teórico, especialmente teniendo en cuenta que el mercado de los derechos de suscripción preferente puede verse sometido a la actuación de especialistas del arbitraje.

III. NOTA SOBRE LOS VALORES (RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo III del Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004

1. PERSONAS RESPONSABLES

- 1.1 Todas las personas responsables de la información que figura en el folleto y, según el caso, de ciertas partes del mismo, indicando, en este caso, las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.**

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en nombre y representación de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. (en adelante, “URBAS” o “la Compañía”), en su condición de Consejero Delegado de la misma y especialmente autorizado al efecto en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de 28 de julio de 2005, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en el Folleto, la cual ha sido redactada de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004.

- 1.2 Declaración de los responsables del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el folleto es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. Según proceda, una declaración de los responsables de determinadas partes del folleto que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en la parte del folleto de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.**

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, como responsable del presente Folleto, asegura que, tras comportarse con una diligencia razonable de que así es, la información contenida en el mismo es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Se proporcionarán de manera prominente los factores de riesgo importantes para los valores ofertados y/o admitidos a cotización con el fin de evaluar el riesgo de mercado asociado con estos valores en una sección titulada “Factores de riesgo”.

Ver apartado 2 del capítulo II anterior titulado Factores de riesgo.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

3.1 Declaración sobre el capital circulante

Declaración por el emisor de que, en su opinión, el capital circulante es suficiente para los actuales requisitos del emisor o, si no lo es, cómo se propone obtener el capital circulante adicional que necesita.

El emisor declara que no dispone del suficiente capital circulante según los requisitos actuales para hacer frente a las obligaciones que vayan venciendo en los próximos doce meses.

En los primeros nueve meses de 2005 la financiación de las actividades fue posible debido a préstamos de accionistas. El importe total de los préstamos de GUADAHERMOSA ha sido de € 1.402.524, del cual € 1.000.010 se destinó a hacer frente al pago de la deuda con la Agencia Tributaria del mes de febrero de 2005. El importe restante de € 402.514 ha servido para financiar principalmente gastos de personal por € 93.540, gastos de explotación, gastos financieros y gastos extraordinarios que han supuesto salida de caja. La estructura de la Compañía se ha reforzado algo por lo que es previsible que en los próximos doce meses las necesidades de financiación del capital circulante asumiendo la estructura actual sean del entorno de los € 700.000 excluyendo conceptos no recurrentes como los gastos de la OFERTA.

El emisor ha podido cancelar el saldo de préstamos con accionistas existente a 30 de septiembre de 2005 compensando los mismos con el precio de venta de participaciones en el capital de URBANIJAR a GUADAHERMOSA en operación de 29 de septiembre de 2005. En el momento en que tuvo lugar la compensación de deudas, el importe era de € 4.832.160.

URBAS ha hecho frente al último pago del calendario acordado con la Agencia Tributaria de fecha 20 de diciembre de 2005 por importe de € 4.854.302 a través de los fondos provenientes de préstamos otorgados por GUADAHERMOSA y URBANIJAR.

En los siguientes doce meses el emisor deberá además hacer frente a obligaciones por un importe total estimado de unos € 2.398.964 correspondiente al precio aplazado por la compra de terrenos a GUADAHERMOSA, inversión en capital circulante, deuda con entidades financieras a largo plazo y fianzas, deuda con organismos de la Seguridad Social, e importes reclamados judicialmente en virtud de sentencias y providencias. En ese importe no figuran inversiones en inmovilizado y existencias así como deudas con empresas del grupo que han sido condonadas en el último trimestre de 2005.

El emisor espera poder hacer frente a dichas obligaciones correspondientes a los próximos doce meses haciendo uso de los fondos obtenidos de las siguientes fuentes:

- a) Venta de terrenos en Níjar a través de operaciones por un importe total mínimo de € 4,6 millones, una vez levantado el embargo de la Agencia Tributaria y de la Tesorería General de la Seguridad Social. El importe se emplearía en la cancelación de préstamos otorgados por empresas vinculadas y del grupo y, en su caso, en importes adeudados a Organismos de la Seguridad Social.
- b) Renegociación de la deuda con entidades financieras a partir de enero de 2006.
- c) Ingresos por comisiones en comercialización de producto residencial de terceros.
- d) Ampliación de capital por aportaciones dinerarias por importe de € 21.233.224 con desembolso íntegro previsto para mediados de marzo de 2006.

El emisor confía en que estas acciones tengan éxito y que a través de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias se resuelva las necesidades de financiación para los próximos doce meses. En caso de que la suscripción de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias fuera claramente insuficiente, para el importe de € 2.641.371 que se

tiene previsto financiar con cargo a dichos fondos y que resulta de sumar a € 2.398.964 la diferencia entre € 4.854.302 de préstamos de GUADAHERMOSA y URBANIJAR y un importe de € 4.611.895 por la venta de terrenos prevista en Níjar (no se ha tenido en cuenta ingresos de ventas y comisiones), se procederá a diseñar un plan de venta de activos que podría incluir existencias adicionales y/o participaciones financieras. Se advierte que podría resultar difícil la venta a terceros de dichos activos en un breve periodo de tiempo sin que se produjera pérdida de valor sobre el que correspondería de acuerdo con tasaciones y valoraciones de expertos independientes debido a la naturaleza relativamente ilíquida de los mismos.

A continuación se presenta un desglose de la cuenta de existencias a 30 de septiembre de 2005 incluyendo el valor contable de las fincas de Sotolargo (Guadalajara) y Níjar (Almería).

Euros	Valor contable
Urbanización Sotolargo ⁽¹⁾	7.589.690
Fincas Níjar	832.252
Resto existencias ⁽²⁾	61.660
Existencias ⁽³⁾	8.483.602

Las fincas de Sotolargo fueron tasadas por Eurotasa el 11 de enero de 2005 por un valor de € 7.589.690 para una superficie total de 317.239 m². Las fincas de Níjar fueron tasadas por Valmesa el 3 de diciembre de 2004 por un valor de € 7.285.000 para una superficie total de 857.059 m². En la primera mitad de 2005 la superficie de las fincas de Níjar se ha visto reducida en 2.498 m² como consecuencia de las expropiaciones efectuadas por ACUSUR.

En el análisis de las necesidades de financiación del capital circulante no se ha tenido en cuenta el desarrollo de promociones inmobiliarias propias ya que ello sería posible en tanto en cuanto hubiera una suscripción plena o relevante de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

En el caso de la financiación del desarrollo inmobiliario de las 93 parcelas urbanas que URBAS adquirió a GUADAHERMOSA en octubre de 2005 en compensación a deudas contraídas por dicha sociedad a raíz de la adquisición de participaciones de URBANIJAR a la Compañía, la dirección de URBAS entiende que será posible recurrir a financiación ajena para el desarrollo de las mismas.

URBAS ha venido desarrollando en los últimos meses una actividad de promoción inmobiliaria de producto residencial de terceros que genera escasas necesidades de inversión en circulante. Sin embargo, los activos que obtenga de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias junto con los mencionados en el párrafo anterior, supondrán el punto de partida para el relanzamiento de la actividad de promoción inmobiliaria de producto residencial propio lo que implicará mayores necesidades de inversión en circulante. Asimismo, los activos en los que se inviertan los fondos obtenidos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias supondrán necesidades de capital circulante adicional en el futuro cuando se desarrollen los suelos adquiridos.

El capital circulante que se requiera en los próximos doce meses para el desarrollo de promociones inmobiliarias provendrá de fondos propios y financiación ajena pendiente de obtener.

- (1) El valor contable de las existencias correspondientes a Urbanización Sotolargo se presenta por su saldo neto como diferencia entre los saldos de las subcuentas de Terrenos y solares por importe de € 21.322.220 y de provisión por depreciación de existencias por importe de € 13.732.530.
- (2) La parcela de Villamantilla cuyo valor contable es de € 26.693 se ha de devolver al Ayuntamiento de dicha localidad y no existirían las plazas de aparcamiento con valor contable de € 34.967.
- (3) El total del importe de existencias no coincide con el saldo del balance a 30 de septiembre de 2005 ya que en la partida de Resto existencias que figura en la tabla anterior no se ha incluido provisiones de fondos a abogados y procuradores por importe de € 9.951.

3.2 Capitalización y endeudamiento

Se proporcionará una declaración de la capitalización y del endeudamiento (distinguiendo entre endeudamiento garantizado y no garantizado, endeudamiento asegurado y no asegurado) relativa a una fecha no anterior a 90 días de la fecha del documento. El endeudamiento también incluye el endeudamiento indirecto y contingente.

Capitalización y endeudamiento del emisor

Euros	sep-05	Tras OFERTA
Capital social	11.271.299	40.287.804
Reserva legal	98.228	98.228
Otras reservas	(5.662.883)	(5.209.502)
Fondos propios ⁽¹⁾	5.706.644	35.176.530

A 30 de septiembre de 2005 URBAS dejaba de estar incurso en causa de disolución de acuerdo con el artículo 260.4 de la LSA ya que su patrimonio neto contable era € 5.702.204 - calculado como diferencia entre fondos propios y gastos de establecimiento -, ligeramente superior a la mitad del capital social de € 11.271.299.

Sin embargo, la Compañía estaba obligada a restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio disminuido a consecuencia de pérdidas acumuladas atendiendo a lo dispuesto en el artículo 163 de la LSA, ya que su patrimonio era inferior a dos terceras partes del capital.

El equilibrio patrimonial se pretende restablecer totalmente a través de la OFERTA descrita en esta Nota sobre los Valores, eliminando la obligación de reducir capital si bien no descartando la misma en el futuro como fórmula para facilitar el reparto de dividendos.

Euros	sep-05	Tras OFERTA
Endeudamiento total corriente	5.942.374	5.247.979
Garantizado	4.405.998	267.931
Asegurado	0	0
No garantizado / No asegurado	1.536.376	4.980.049
Endeudamiento total no corriente	1.124.344	1.124.344
Garantizado	0	0
Asegurado	0	0
No garantizado / No asegurado	1.124.344	1.124.344
Total endeudamiento	7.066.718	6.372.323

A 30 de septiembre de 2005, el endeudamiento corriente representaba el 84% del total del endeudamiento. Los préstamos de GUADAHERMOSA a URBAS por € 1.410.629 se han compensado el 3 de noviembre de 2005 con las deudas derivadas de las transmisiones de participaciones sociales de URBANIJAR a GUADAHERMOSA.

Euros	sep-05	Tras OFERTA
Capitalización y Endeudamiento	12.773.362	41.548.853

(1) La ampliación de capital por compensación de créditos inscrita el 29 de septiembre de 2005 ha supuesto la emisión de 1.278.157 acciones por un valor unitario de € 0,65.

En caso de que se produjera una suscripción total de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias, se emitirían 45.338.288 acciones por un valor unitario de € 0,65.

Euros	sep-05	Tras OFERTA
A. Efectivo	16.802	21.233.224
B. Equivalentes al efectivo	4.451	4.451
C. Valores negociables	0	0
D. Liquidez	21.253	21.237.675
E. Cuentas financieras corrientes por cobrar	3.885.751	0
F. Endeudamiento bancario corriente	0	0
G. Parte corriente de la deuda no actual	0	0
H. Otras deudas financieras corrientes	5.942.374	5.247.979
I. Deuda financiera corriente	5.942.374	5.247.979
J. Endeudamiento financiero corriente neto	2.035.370	(15.989.696)
K. Préstamos bancarios no corrientes	677.553	677.553
L. Obligaciones emitidas	0	0
M. Otros préstamos no corrientes	446.790	446.790
N. Endeudamiento financiero no corriente	1.124.344	1.124.344
O. Endeudamiento financiero neto	3.159.714	(14.865.352)

La situación financiera presentada tras las ampliaciones de capital no asume otros factores que inciden en la evolución de las magnitudes financieras al margen de la compensación de créditos y deudas con GUADAHERMOSA, la fórmula de pago a la Agencia Tributaria del importe de diciembre de 2005 y el conocimiento de alguna sentencia de reclamación de cuantía.

3.3 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión / oferta

Descripción de cualquier interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión / oferta, detallando las personas implicadas y la naturaleza del interés.

El bufete Masons Buxeda Menchen actúa como asesor jurídico en los trabajos preparatorios de la OFERTA. D. José M^a Buxeda Maisterra es socio de dicho bufete y secretario no consejero de la Compañía.

La sociedad Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. es el asesor financiero de la Compañía en los trabajos preparatorios de la OFERTA. La sociedad comenzó sus operaciones de “corporate finance” en abril de 2004 por lo que los honorarios a percibir en caso de verificación del Folleto por la CNMV y éxito de la colocación representarían un porcentaje relevante de sus ingresos anuales. La sociedad pertenece al mismo grupo empresarial que Renta 4 Sociedad de Valores, S.A., Entidad Colocadora, así como Entidad Agente de la OFERTA.

En el segundo tramo de la OFERTA consistente en una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias, el titular de las fincas aportadas es GUADAHERMOSA; empresa vinculada con URBAS, en el sentido de lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores, y parte vinculada de acuerdo con la definición prevista en el reglamento (CE) nº 1606/2002.

3.4 Motivos de la oferta y destino de los ingresos

Motivos de la oferta y, cuando proceda, previsión del importe neto de los ingresos desglosado en cada uno de los principales usos previstos y presentados por orden de prioridad de cada uso. Si el emisor tiene conocimiento de que los ingresos previstos no serán suficientes para financiar todas las aplicaciones propuestas, declarar la cantidad y las fuentes de los fondos adicionales necesarios. Deben darse detalles sobre el uso de los ingresos, en especial cuando se empleen para adquirir activos, al margen del desarrollo corriente de la actividad empresarial, para financiar adquisiciones anunciadas de otras empresas, o para cumplir, reducir o retirar el endeudamiento.

URBAS ha estado inactiva durante varios años hasta la remodelación de su Consejo de Administración iniciada en junio de 2004 y el progresivo incremento de la participación accionarial de GUADAHERMOSA como nuevo principal accionista y paralelamente la reducción de la participación de D^a María Dolores Serra Autet como principal accionista en el pasado.

Las principales líneas de actuación desarrolladas por el nuevo Consejo de Administración han consistido desde entonces en el establecimiento de un calendario de pagos de deuda con la Agencia Tributaria, en la puesta en valor de activos financieros e inmobiliarios, y en la obtención de financiación y de activos susceptibles de promoción para relanzar la actividad inmobiliaria.

En este contexto, la OFERTA tiene como principales objetivos: (i) la recapitalización para afrontar inversiones en cartera de suelo y desarrollo de promociones inmobiliarias residenciales (ii) la eliminación del supuesto de obligación de reducción de capital provocado por pérdidas de ejercicios anteriores (iii) la consecución de solvencia necesaria para la obtención de financiación ajena (iv) la incorporación de solares pendientes de urbanización susceptibles de desarrollo inmobiliario inmediato.

El importe bruto máximo de la OFERTA es de € 29.469.887 siendo el 72,05% en efectivo y 27,95% en activos inmobiliarios. El destino del importe bruto máximo total sería el siguiente:

Importe de la oferta	Euros
Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa	8.419.442
Aportación no dineraria	8.236.664
Adquisición de suelo de 3 ^{os}	8.183.398
Compra de local comercial	1.200.000
Pago aplazado parcelas Pioz adquiridas a GUADAHERMOSA	762.184
Inversiones en capital circulante	700.000
Reducción acreedores a l/pl	454.971
Organismos Seguridad Social	285.003
Préstamos GUADAHERMOSA y URBANIJAR	242.407
Reclamaciones por vía judicial	196.806
Importe neto	28.680.876
Gastos de la emisión	789.012
Importe bruto	29.469.887

De acuerdo con la tabla anterior, € 17.660.697 equivalentes al 59,9% de la OFERTA se destinaría, provendría o se utilizaría para la adquisición y aportación de activos inmobiliarios y devolución de préstamos de GUADAHERMOSA y URBANIJAR incluyendo la adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa (28,6%), la aportación no dineraria de 181 parcelas en Pioz (28%), el pago aplazado en la adquisición reciente de 93 parcelas en Pioz (2,59%) y la devolución de préstamos a GUADAHERMOSA y URBANIJAR (0,82%).

URBAS ha estado manteniendo negociaciones con terceros encaminadas a la adquisición de suelo susceptible de explotación a través del desarrollo de promociones inmobiliarias. En la actualidad hay operaciones que se podrían ejecutar a corto plazo en Asturias, Ciudad Real y Cádiz. El importe global de inversión en capital sería de unos € 10 millones asumiendo que se obtuviera financiación ajena para la mitad del precio de compraventa de solares, pero la Compañía seleccionaría entre las mismas para no sobrepasar la cantidad de € 8.183.398.

Las principales características de las operaciones en negociación son las siguientes:

Ubicación	Tipo de suelo	Licencia	Fases	Unidades	Tamaño unidad	Forma de pago
Asturias	Urbanizable	En unos 6 meses	Dos	90 adosados	150 m ²	Señal para las dos fases
Ciudad Real	Finalista			50 pisos 50 pareados	Pisos: 150 m ² Viviendas: 90 m ²	
Cádiz	Finalista	Pendiente proyecto		22 pisos 35/40 adosados 60 adosados		

URBAS tiene prevista la adquisición de suelo y promociones en curso que conforman parte de la cartera de activos perteneciente a sociedades del Grupo Guadalajara y que están localizados en Guadalajara, Almería y Málaga. La decisión de compra al Grupo Guadalajara corresponderá al Consejo de Administración de la Compañía, que tomará decisiones una vez disponga de dos tasaciones para cada uno de los activos en el supuesto de que la diferencia máxima de valoración entre las mismas sea de un 10% y si no a partir de una tercera tasación que no debería desviarse de las dos anteriores. La entidad tasadora debe ser aceptada por las entidades financieras que vayan a prestar la financiación ajena para la adquisición de dichos activos.

Los primeros activos que se someterán a la aprobación del Consejo de Administración de URBAS son los siguientes: “La Atalaya” en Garrucha (Almería), “Plaza de Toros” en Vera (Almería), y “La Cancelada” en Estepona (Málaga). A continuación se incluye una tabla con las principales características de dichos activos. La inversión total correspondiente a dichos activos sería de € 5.950.380 de los que € 3.500.000 se aportarían con fondos de la OFERTA y el resto con endeudamiento financiero. El desglose por inversión sería: € 841.346 en La Atalaya, € 1.599.898 en Plaza de Toros, y € 1.058.756 en La Cancelada.

Ubicación	Tipo de suelo	Licencia	Unidades	Tamaño unidad	Forma de pago	Repercusión del suelo €/m ²	Inversión (€)
La Atalaya	Finalista	Sí	Edificio de 18 pisos (2 a 3 dormitorios) y plazas de garaje	1.700 m ² construidos	Efectivo	841	1.430.380
Plaza de Toros	Finalista	Sí	35 pisos	3.200 m ² construidos	Efectivo	850	2.720.000
La Cancelada	Finalista	Proyecto presentado	21 apartamentos de 2 a 3 dormitorios y plazas de garaje	1.500 m ² construidos	Subrogación opción de compra y pago 60 días tras licencia	1.200	1.800.000

El resto de activos susceptibles de adquisición a lo largo de los próximos doce meses se describen en el Documento de Registro dentro del epígrafe de Accionistas Principales.

La aportación no dineraria consiste en 181 parcelas urbanas de uso residencial - parcelas 154 a 226 y 402 a 509 - en proceso de urbanización que forman parte del sector SU-2 del Plan de Ordenación del municipio de Pioz, Guadalajara.

La superficie total de las parcelas urbanas aportada es de 29.174 m² y la superficie edificable 17.135 m². La tasación realizada conforme al método residual dinámico de valoración asciende a la cantidad de € 8.236.664.

El 14 de julio de 2005 en escritura pública otorgada ante el notario D. Rafael Bonardell Lenzano, GUADAHERMOSA canceló las hipotecas que gravaban algunas parcelas urbanas, habiéndose procedido a inscribir dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pastrana, Guadalajara.

Los datos de inscripción de las 181 parcelas urbanas en el Registro de la Propiedad de Pastrana son los siguientes:

- Parcelas 154 a 226. Inscritas en el tomo 1004, libro 51, folios 7 a 79.
- Parcelas 402 a 509. Inscritas en el tomo 1005, libro 52, folios 30 a 137.

El terreno objeto de la aportación no dineraria se encuentra en la Urbanización Valcastillo Ciudad Jardín, en el término municipal de Pioz (Guadalajara) a 50 kms. de Madrid, 24 kms. de Guadalajara, y próximo a la zona del Corredor de Henares. El terreno está bien comunicado y se encuentra próximo al casco urbano de Pioz lo que garantiza a los posibles compradores acceso a todos los servicios básicos.

Está prevista la construcción de 181 viviendas unifamiliares de tipo pareado o aislado, de dos plantas más ático retranqueado o 7,50 metros de altura. La ocupación será del 60% en las parcelas urbanas inferiores a 200 m² y del 50% en las superiores a 200 m². La construcción de las promociones se realizaría en dos o tres fases de unas 90 o 60 viviendas, respectivamente, siendo el plazo medio estimado de construcción de unos 24 meses. El plazo que mediará entre cada una de las fases será de alrededor de un año.

A continuación se muestran los números de parcelas urbanas resultantes, datos de superficie de suelo y edificable de las mismas, así como valor de mercado de acuerdo con informe de tasación realizado por Tecnitasa con fecha 3 de mayo de 2005:

Parcelas	Superficie suelo (m ²)	Superficie edificable	Valor de mercado (€)
P-154	285,1	142,6	77.646,99
P-155	149,4	89,6	50.259,65
P-156	149,4	89,6	50.259,65
P-157	149,4	89,6	50.259,65
P-158	149,4	89,6	50.259,65
P-159	149,4	89,6	50.259,65
P-160	149,4	89,6	50.259,65
P-161	149,4	89,6	50.259,65
P-162	149,4	89,6	50.259,65
P-163	149,4	89,6	50.259,65
P-164	149,4	89,6	50.259,65
P-165	149,4	89,6	50.259,65
P-166	149,4	89,6	50.259,65
P-167	149,4	89,6	50.259,65
P-168	149,4	89,6	41.658,70
P-169	213,8	106,9	47.059,52
P-170	269,6	134,8	59.341,66
P-171	149,4	89,6	41.658,70
P-172	149,4	89,6	41.658,70
P-173	149,4	89,6	41.658,70
P-174	149,4	89,6	41.658,70
P-175	149,4	89,6	41.658,70
P-176	149,4	89,6	41.658,70
P-177	149,4	89,6	41.658,70
P-178	149,4	89,6	41.658,70
P-179	149,4	89,6	41.658,70
P-180	149,4	89,6	41.658,70
P-181	149,4	89,6	41.658,70
P-182	149,4	89,6	41.658,70
P-183	149,4	89,6	41.658,70
P-184	149,4	89,6	41.658,70
P-185	149,4	89,6	41.658,70
P-186	199,9	119,9	55.740,12
P-187	169,8	101,9	47.347,03
P-188	149,4	89,6	41.658,70
P-189	149,4	89,6	41.658,70
P-190	149,4	89,6	41.658,70
P-191	149,4	89,6	41.658,70
P-192	149,4	89,6	41.658,70
P-193	149,4	89,6	41.658,70
P-194	149,4	89,6	41.658,70
P-195	149,4	89,6	41.658,70
P-196	149,4	89,6	41.658,70
P-197	149,4	89,6	41.658,70
P-198	149,4	89,6	41.658,70
P-199	149,4	89,6	41.658,70
P-200	149,4	89,6	41.658,70
P-201	149,4	89,6	41.658,70
P-202	149,4	89,6	41.658,70
P-203	149,4	89,6	41.658,70
P-204	149,4	89,6	41.658,70
P-205	149,4	89,6	41.658,70
P-206	220,4	110,2	48.512,24
P-207	239,4	119,7	52.694,33
P-208	149,4	89,6	41.658,70
P-209	149,4	89,6	41.658,70
P-210	149,4	89,6	41.658,70
P-211	149,4	89,6	41.658,70
P-212	149,4	89,6	41.658,70
P-213	149,4	89,6	41.658,70
P-214	149,4	89,6	41.658,70
P-215	149,4	89,6	41.658,70
P-216	149,4	89,6	41.658,70
P-217	149,4	89,6	41.658,70
P-218	149,4	89,6	41.658,70
P-219	149,4	89,6	41.658,70
P-220	149,4	89,6	41.658,70
P-221	149,4	89,6	41.658,70
P-222	149,4	89,6	41.658,70
P-223	149,4	89,6	41.658,70
P-224	149,4	89,6	41.658,70
P-225	149,4	89,6	41.658,70
P-226	189,4	113,6	52.812,30
P-402	247,0	123,5	54.367,17
P-403	153,3	92,0	42.746,17
P-404	151,8	91,1	42.327,91
P-405	153,1	91,9	42.690,40
P-406	157,3	94,4	43.861,53
P-407	159,6	95,8	44.502,86
P-408	151,4	90,8	42.216,38
P-409	164,9	98,9	45.980,72
P-410	169,4	101,6	47.235,50
P-411	174,0	104,4	48.518,16
P-412	179,5	107,7	50.051,78
P-413	186,9	112,1	52.115,20
P-414	194,9	116,6	54.345,92
P-415	203,9	102,0	44.880,43
P-416	206,9	103,5	45.540,76
P-417	198,2	118,9	55.266,09
P-418	189,8	113,9	52.923,83
Subtotal	14.540,3	8.535,3	4.070,353

Parcelas	Superficie suelo (m ²)	Superficie edificable	Valor de mercado (€)
P-419	181,7	109,0	50.665,23
P-420	173,8	104,3	48.462,39
P-421	175,3	105,2	48.880,65
P-422	368,2	184,1	81.044,50
P-423	151,9	91,1	42.355,80
P-424	151,8	91,1	42.327,91
P-425	151,4	90,8	42.216,38
P-426	151,6	91,0	42.272,14
P-427	151,8	91,1	42.327,91
P-428	151,8	91,1	42.327,91
P-429	151,8	91,1	42.327,91
P-430	151,8	91,1	42.327,91
P-431	151,8	91,1	42.327,91
P-432	151,9	91,1	42.355,80
P-433	149,4	89,6	50.259,65
P-434	149,4	89,6	50.259,65
P-435	149,4	89,6	50.259,65
P-436	149,4	89,6	50.259,65
P-437	149,4	89,6	50.259,65
P-438	149,4	89,6	50.259,65
P-439	149,4	89,6	50.259,65
P-440	149,4	89,6	50.259,65
P-441	149,4	89,6	50.259,65
P-442	149,4	89,6	50.259,65
P-443	149,4	89,6	50.259,65
P-444	149,4	89,6	50.259,65
P-445	291,7	145,9	79.444,50
P-446	204,1	102,1	55.586,64
P-447	149,4	89,6	50.259,65
P-448	149,4	89,6	50.259,65
P-449	149,4	89,6	50.259,65
P-450	149,4	89,6	50.259,65
P-451	149,4	89,6	50.259,65
P-452	149,4	89,6	50.259,65
P-453	149,4	89,6	50.259,65
P-454	149,4	89,6	50.259,65
P-455	149,4	89,6	50.259,65
P-456	149,4	89,6	41.658,70
P-457	149,4	89,6	41.658,70
P-458	149,4	89,6	41.658,70
P-459	149,4	89,6	41.658,70
P-460	214,1	107,1	47.125,55
P-461	176,3	105,8	49.159,49
P-462	149,4	89,6	41.658,70
P-463	149,4	89,6	41.658,70
P-464	149,4	89,6	41.658,70
P-465	149,4	89,6	41.658,70
P-466	149,4	89,6	41.658,70
P-467	149,4	89,6	41.658,70
P-468	149,4	89,6	41.658,70
P-469	149,4	89,6	41.658,70
P-470	149,4	89,6	41.658,70
P-471	149,4	89,6	41.658,70
P-472	149,4	89,6	41.658,70
P-473	149,4	89,6	41.658,70
P-474	149,4	89,6	41.658,70
P-475	282,6	141,3	62.203,09
P-476	220,4	110,2	48.512,24
P-477	149,4	89,6	41.658,70
P-478	149,4	89,6	41.658,70
P-479	149,4	89,6	41.658,70
P-480	149,4	89,6	41.658,70
P-481	149,4	89,6	41.658,70
P-482	149,4	89,6	41.658,70
P-483	149,4	89,6	41.658,70
P-484	149,4	89,6	41.658,70
P-485	149,4	89,6	41.658,70
P-486	149,4	89,6	41.658,70
P-487	149,4	89,6	41.658,70
P-488	149,4	89,6	41.658,70
P-489	149,4	89,6	41.658,70
P-490	149,4	89,6	41.658,70
P-491	247,8	148,7	54.543,26
P-492	197,2	118,3	54.987,25
P-493	149,2	89,5	41.602,93
P-494	149,4	89,6	41.658,70
P-495	149,4	89,6	41.658,70
P-496	149,4	89,6	41.658,70
P-497	149,4	89,6	41.658,70
P-498	149,4	89,6	41.658,70
P-499	149,4	89,6	41.658,70
P-500	149,4	89,6	41.658,70
P-501	149,4	89,6	41.658,70
P-502	149,4	89,6	41.658,70
P-503	149,4	89,6	41.658,70
P-504	149,4	89,6	41.658,70
P-505	149,4	89,6	41.658,70
P-506	149,4	89,6	41.658,70
P-507	149,4	89,6	41.658,70
P-508	149,4	89,6	41.658,70
P-509	223,4	111,7	49.172,57
Subtotal	14.633,2	8.599,5	4.166,311

La promoción de viviendas en el SU-2 comprende un total de 509 parcelas urbanas, aptas para la construcción de adosados y pareados. Los titulares de parcelas en dicho sector están efectuando en paralelo la fase previa de urbanización con el fin de ahorrar costes. URBAS y GUADAHERMOSA se coordinarán en el desarrollo y comercialización.

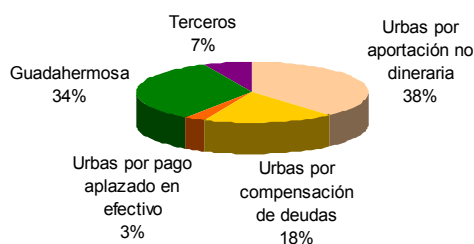
Distribución de la propiedad de las parcelas urbanas del sector 2 en Pioz.

Titular	Nº de parcelas	Superficie neta suelo	Superficie edificable
URBAS	274	45.440	26.895
GUADAHERMOSA	202	25.720	15.802
Terceros	33	5.066	3.040
Total	509	76.226	45.736

La superficie está expresada en m²

La superficie aportada atendiendo al Plan Parcial es de 149.836 m² de los que 84.696 m² se dedican a uso residencial familiar y el resto a zonas verdes, uso dotacional, servicios de infraestructuras y red viaria. La superficie neta del suelo y el aprovechamiento es de 84.696 m² y 50.818 m², respectivamente. Los propietarios ceden un 10% de la superficie neta del suelo y aprovechamiento al Ayuntamiento, por lo que la superficie neta del suelo para los propietarios es de 76.226 m² y el aprovechamiento o superficie edificable es de 45.736 m².

Distribución de la propiedad de la superficie neta del suelo del sector 2 en Pioz.



En el destino de fondos no se ha contemplado la posibilidad de utilizar fuentes adicionales de financiación tales como:

- Endeudamiento ajeno con entidades financieras al que se acogerá la Compañía en mayor o menor medida dependiendo del resultado de la OFERTA. La Compañía solicitará préstamos hipotecarios al promotor para afrontar gastos de urbanización y edificación en suelos susceptibles de promoción residencial.
- Ingresos provenientes de la venta de activos inmobiliarios (terrenos,...) o de participaciones financieras (49% del capital de URBANIJAR).

En el supuesto de que la suscripción fuera parcial y significativamente inferior a la total y/o que la empresa participada Mulova Corporate, S.L. resultase adjudicataria de un proyecto en el Norte de Marruecos, la Compañía reduciría los importes y partidas previstas con arreglo al orden de prioridad establecido en la tabla de destino de ingresos de la OFERTA, prorrateando en su caso los importes entre las partidas de máxima prioridad. Sin embargo, se efectuaría en la medida de lo posible la compra del local comercial y las compras de activos a Grupo Guadahermosa reflejadas en dicha tabla.

4 INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE / ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1 Descripción del tipo y la clase de los valores ofertados y / o admitidos a cotización, con el Código ISIN (número internacional de identificación del valor) u otro código de identificación del valor.

Los valores que se emiten son acciones ordinarias de URBAS, de € 0,64 de valor nominal cada una de ellas, de la misma clase y serie que las existentes, y otorgarán a sus titulares los mismos derechos y beneficios que las que se encuentran actualmente en circulación.

El Código ISIN o número internacional de identificación del valor de las acciones de URBAS es el ES0182280018.

Todas las acciones de URBAS tienen carácter ordinario, sin que existan acciones preferentes o privilegiadas de ningún tipo. Las nuevas acciones tendrán un código ISIN provisional distinto hasta que se equiparen a las acciones antiguas.

4.2 Legislación según la cual se han creado los valores.

La presente OFERTA está sometida a la legislación española, en concreto a las disposiciones contenidas en el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas (en adelante “LSA”) y en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en lo sucesivo “LMV”), y de sus respectivas normativas de desarrollo.

4.3 Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y si los valores están en forma de título o de anotación en cuenta. En el último caso, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones.

Las acciones que se emitan serán al portador y estarán representadas por medio de anotaciones en cuenta, siendo las entidades encargadas de su registro contable la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. Unipersonal (en lo sucesivo “Iberclear”) con domicilio en Pedro Teixeira Nº 8, 28020 Madrid, y las Entidades Participantes.

4.4 Divisa de la emisión de los valores.

Las nuevas acciones serán emitidas en euros.

4.5 Descripción de los derechos vinculados a los valores, incluida cualquier limitación de esos derechos, y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

El titular de las nuevas acciones tendrá los derechos y obligaciones inherentes a su condición de accionista recogidos en la LSA y en los Estatutos Sociales de URBAS. Los suscriptores de nuevas acciones adquirirán la condición de accionistas de la Compañía cuando dichas acciones sean inscritas a su nombre en los registros contables de Iberclear y de las Entidades Participantes.

Derechos de dividendos

a) Fecha o fechas fijas en las que surgen los derechos.

Las nuevas acciones otorgarán a sus titulares, desde su inscripción en los registros contables de Iberclear y de sus Entidades Participantes, los mismos derechos políticos y económicos que las acciones de URBAS actualmente en circulación incluido, en su caso, cualquier reparto de dividendos. Por lo tanto, los titulares de las nuevas acciones tienen derecho a todos los dividendos que sean pagados a partir de la fecha de suscripción de las acciones. Las acciones son ordinarias. No otorgan derecho a percibir un dividendo mínimo.

A la fecha del presente Folleto no existen dividendos activos con cargo a ejercicios anteriores al 1 de enero de 2005 pendientes de pago a los accionistas de la Compañía.

b) Plazo después del cual caduca el derecho a los dividendos y una indicación de la persona en cuyo favor actúa la caducidad.

El plazo de prescripción del derecho a cobro de dividendos es de cinco años a contar desde el día señalado para el inicio del cobro, siendo URBAS la beneficiaria de los derechos económicos prescritos.

c) Restricciones y procedimientos de dividendos para los tenedores no residentes.

No existe ninguna restricción para el cobro de dividendos por parte de los tenedores no residentes, quienes recibirán sus dividendos, al igual que los tenedores residentes, a través de Iberclear y sus Entidades Participantes.

d) Tasa de dividendos o método para su cálculo, periodicidad y carácter acumulativo o no acumulativo de los pagos.

Las nuevas acciones no incorporan el derecho a un dividendo fijo o a un dividendo mínimo. El derecho al dividendo y sus características surgirán en el momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acuerde el reparto de las ganancias sociales.

En el apartado 20.7 del Documento de Registro se establecen las condiciones que deben cumplirse para que la Compañía pueda distribuir dividendos. El cálculo de los dividendos corresponde a la Junta General de Accionistas a propuesta del Consejo de Administración sobre la base del beneficio neto que quede después de la parte sobre la que se tenga que efectuar el destino establecido por la LSA y los Estatutos Sociales de URBAS.

Derechos de voto

Los adjudicatarios de las nuevas acciones emitidas en la OFERTA objeto del presente Folleto tendrán el derecho de asistir y votar en Junta General de Accionistas y el de impugnar los acuerdos sociales en las mismas condiciones que los restantes accionistas de la Compañía, de acuerdo con el régimen general establecido en la LSA y en los Estatutos Sociales de la Compañía.

De acuerdo con lo establecido en los artículos 11 y 12 de los Estatutos Sociales de URBAS, “tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales todos los poseedores de un mínimo de cincuenta acciones que acrediten haberlas depositado a tal fin, con cinco días de antelación, en los Bancos o Establecimientos que se designen en la convocatoria. Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto”.

No hay limitación al número de votos que puedan ser emitidos por un único accionista o por sociedades pertenecientes a un mismo grupo.

En el artículo 13 de los Estatutos Sociales se establece que “los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos”.

Derechos de suscripción preferentes en las ofertas de suscripción de valores de la misma clase

Los adjudicatarios de nuevas acciones tendrán derecho de suscripción preferente en los aumentos de capital con emisión de nuevas acciones, ordinarias o privilegiadas, así como en la emisión de obligaciones convertibles en acciones, de acuerdo con lo dispuesto en la LSA.

No obstante, se podrá excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente en virtud de acuerdo de la Junta General de Accionistas o por el Consejo de Administración en los términos previstos en el artículo 159 de la LSA, o por renuncia expresa del titular comunicada de forma inequívoca a la Compañía.

Los titulares de acciones en virtud de la ampliación de capital por compensación de créditos han expresado en carta dirigida a la Compañía su renuncia a los derechos de suscripción preferente en relación a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias aprobada en Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 y aprobada por el Consejo de Administración celebrado el 28 de julio de 2005.

El titular de nuevas acciones como consecuencia de la ampliación de capital por aportación no dinerarias - GUADAHERMOSA - que constituye el segundo tramo de la OFERTA, no tendrá derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias que constituye el primer tramo de la OFERTA debido a los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas y el Consejo de Administración en los términos previstos en el artículo 159 de la LSA.

Los titulares de nuevas acciones gozan del derecho de asignación gratuito reconocido por la LSA para el supuesto de ampliaciones de capital totalmente liberadas con cargo a reservas.

Derecho de participación en los beneficios del emisor

Las acciones que se emiten conferirán a sus titulares el derecho a participar en el reparto de ganancias sociales en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Derechos de participación en cualquier excedente en caso de liquidación

Las acciones que se emiten conferirán a sus titulares el derecho a participar en el patrimonio resultante de la liquidación en las mismas condiciones que las que están en circulación.

Cláusulas de amortización

No procede.

Cláusulas de conversión

No procede.

4.6 En el caso de nuevas emisiones, declaración de las resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales los valores han sido o serán creados y / o emitidos.

La ampliación de capital objeto de la presente Nota sobre los Valores está sujeta al régimen de aprobación y registro de la CNMV establecido en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, así como en el Real Decreto-Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso de la productividad y para la mejora de la contratación pública y demás normativa aplicable. No es necesaria ninguna otra autorización administrativa previa para la citada ampliación de capital.

En virtud de las facultades que posee la Junta General de Accionistas, el día 23 de Junio de 2005 se acordó realizar una ampliación de capital social por un importe nominal de € 29.016.504,32 y una prima de emisión de € 453.382,88.

El 28 de julio de 2005, el Consejo de Administración ejecutó el acuerdo de aumento de capital adoptado por la Junta General de Accionistas y aprobó la confección del borrador del Folleto informativo efectuado para solicitar la aprobación y el registro de las acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital con aportaciones dinerarias y no dinerarias.

El Consejo de Administración autorizó al consejero delegado para suscribir cuantos documentos fuera necesario presentar ante la CNMV y para complementar y subsanar la información incluida en el borrador del Folleto.

Asimismo, el Consejo de Administración delegó en las figuras del Presidente y Secretario del Consejo para que, de manera solidaria e indistinta, efectúen las operaciones necesarias a fin de ejecutar los acuerdos adoptados incluyendo los referidos a la cotización oficial de las acciones.

4.7 En caso de nuevas emisiones, fecha prevista de emisión de los valores.

Una vez desembolsada la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en una cuenta bancaria abierta a nombre de URBAS en la Entidad Agente, se declarará cerrada, suscrita y desembolsada la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública, lo que está previsto tenga lugar en fecha más temprana el día 10 de marzo de 2006, para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada la inscripción, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, a Iberclear y a las Bolsas de Madrid y Barcelona.

El mismo día de la inscripción en el registro central, a cargo de Iberclear, se practicarán por las Entidades Participantes, las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los suscriptores de las nuevas acciones objeto de la ampliación de capital.

En cuanto se decida el importe definitivo de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, se establecerá el valor y características de los activos que constituyen las aportaciones no dinerarias de entre los que figuran en el anexo del informe presentado por el Consejo de Administración de URBAS a sus accionistas en virtud de lo dispuesto en los artículos 144.1.a), 155 y 159.1.b) de la LSA. Se intentará otorgar la correspondiente escritura pública en una fecha similar a aquélla en la que se otorgue la escritura pública para la ampliación de capital por aportaciones dinerarias. Los siguientes trámites se efectuarán en paralelo para ambas ampliaciones de capital de manera que los valores se emitan en una fecha similar.

4.8 Descripción de cualquier restricción sobre la libre transmisibilidad de los valores.

No existe restricción alguna a la libre transmisibilidad de las acciones emitidas, por lo que serán libremente transmisibles con arreglo a lo dispuesto en la LSA, la LMV, y demás normativa de desarrollo.

4.9 Indicación de la existencia de cualquier oferta obligatoria de adquisición y / o normas de retirada y recompra obligatoria en relación con los valores.

No procede.

4.10 Indicación de las ofertas públicas de adquisición realizadas por terceros sobre el capital del emisor, que se hayan producido durante el ejercicio anterior y el actual. Debe declararse el precio o las condiciones de canje de estas ofertas y su resultado.

Durante el ejercicio anterior y el actual no se ha producido ninguna oferta pública de adquisición por terceros de acciones del capital social de URBAS.

4.11 Por lo que se refiere al país del domicilio social del emisor y al país o países en los que se está haciendo la oferta o se solicita la admisión a cotización:

- Información sobre los impuestos sobre la renta de los valores retenidos en origen.

El presente apartado analiza el tratamiento fiscal aplicable tanto a los inversores residentes en territorio español, como a aquellos otros que, aun no siendo residentes, sean contribuyentes por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes (en adelante, "IRNR") y no actúen a través de establecimiento permanente en España al cual estén afectas las acciones de URBAS, así como a aquellos inversores, personas físicas, residente en otros Estados miembros de la Unión Europea (siempre que no lo sean de un territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal) e igualmente contribuyentes por el IRNR cuyos rendimientos obtenidos en territorio español procedentes del trabajo y de actividades económicas alcancen, al menos, el 75% de la totalidad de su renta en el ejercicio y opten por tributar en calidad de contribuyentes por el Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas (en adelante, "IRPF").

A estos efectos, se considerarán **inversores residentes en España**, sin perjuicio de lo dispuesto en los Convenios de Doble Imposición firmados por nuestro país, las entidades residentes en territorio español conforme al artículo 8 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, (en adelante, "LIS"), y las contribuyentes personas físicas que tengan su residencia habitual en España, tal y como se define en el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004 de 5 de marzo (en adelante, "LIRPF"), así como los residentes en el extranjero miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas y otros cargos oficiales, en los términos del artículo 9.2 de la mencionada norma. Igualmente, tendrán la consideración de inversores residentes en España las personas físicas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia fiscal en un paraíso fiscal, tanto durante el período impositivo en el que se produzca el cambio de residencia como en los cuatro siguientes.

Por su parte, tendrán la consideración de **inversores no residentes** las personas físicas que no sean contribuyentes por el IRPF y las entidades no residentes en territorio español, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del IRNR (en adelante, "LIRNR").

Sin embargo, debe tenerse en cuenta que el presente análisis no especifica todas las posibles consecuencias fiscales de las mencionadas operaciones, ni el régimen fiscal aplicable a todas las categorías de inversores, algunos de los cuales (como por ejemplo, las instituciones de Inversión Colectiva o las entidades en régimen de atribución de rentas) están sujetos a normas especiales.

Por tanto, se aconseja a los inversores interesados en la adquisición de las acciones objeto de esta ampliación de capital que consulten con sus abogados o asesores fiscales, quienes les podrán prestar un asesoramiento personalizado teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y la legislación aplicable en el momento de la obtención y declaración de las rentas correspondientes.

- **Indicación de si el emisor asume la responsabilidad de la retención de impuestos en origen.**

URBAS, en cuanto emisor y pagador de las rentas que puedan derivarse de la titularidad de las acciones asume la responsabilidad de practicar la correspondiente retención a cuenta de impuestos en España con arreglo a lo dispuesto en la normativa vigente.

4.11.1 Tributación en el reconocimiento, ejercicio o transmisión de los derechos de suscripción preferente de la emisión.

Tributación indirecta

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente, así como la transmisión, en su caso de los mismos, estarán exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de junio, del Mercado de Valores.

Tributación directa

a) Personas físicas residentes en territorio español.

Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente.

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no se considera hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”).

Transmisión de los derechos de suscripción preferente

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones de las mismas. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el año en que tenga lugar la transmisión (ver apartado de “Inversores residentes en territorio español - Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas - Tributación de ganancias patrimoniales”). Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no es su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

b) Entidades residentes en territorio español.

Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no se considera hecho imponible del Impuesto sobre Sociedades (“IS”).

Transmisión de los derechos de suscripción preferente

La LIS no contiene ningún precepto relativo a la transmisión de los derechos de suscripción preferente, así que la renta que deba integrarse en su caso, en la base imponible, vendrá determinada por el resultado contable. A estos efectos, las normas contables de valoración establecen que el importe del coste de los derechos transmitidos disminuirá el precio de adquisición de las acciones de las que proceden.

c) Inversores no residentes en territorio español.

Reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente

El reconocimiento y ejercicio de los derechos de suscripción preferente no se considera hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de no Residentes (“IRNR”).

Transmisión de los derechos de suscripción preferente

El importe obtenido por la transmisión de los derechos de suscripción preferente minorará el valor de adquisición de las acciones de las cuales procedan tales derechos, a efectos de futuras transmisiones de las mismas. No obstante, si el importe obtenido llegara a ser superior a dicho valor de adquisición, la diferencia tendrá la consideración de ganancia patrimonial para el transmitente en el año en que tenga lugar la transmisión (ver apartado de “Inversores no residentes en territorio español - Impuesto sobre la Renta de los no Residentes - Ganancias y pérdidas patrimoniales”). Cuando se transmitan derechos de suscripción, pero no en su totalidad, se entenderá que los transmitidos corresponden a los valores adquiridos en primer lugar.

4.11.2 Tributación derivada de la titularidad y transmisión de las acciones objeto de la emisión.

Tributación indirecta

La adquisición de las nuevas acciones y, en su caso, la transmisión de las mismas estará exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido, según lo dispuesto en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de junio, del Mercado de Valores.

Tributación directa

a) Inversores residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tributación de dividendos y otros rendimientos

Los rendimientos percibidos por los inversores residentes en España en concepto de dividendos, participaciones en beneficios, primas de asistencia a juntas o cualquier otro beneficio derivado de su condición de accionista, constituirán rendimientos íntegros del capital mobiliario a integrar en la base imponible de su IRPF.

A efectos de su integración en la base imponible del IRPF, el dividendo o rendimiento íntegro se multiplicará por el porcentaje del 140% con carácter general. Para el cálculo del rendimiento neto serán deducibles los gastos de administración y depósito de las acciones conforme a lo previsto en la LIRPF. Los accionistas tendrán derecho a deducir de su cuota del IRPF el 40% del importe íntegro percibido en concepto de deducción por doble imposición de dividendos. Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota líquida podrán deducirse en los cuatro años siguientes.

El dividendo o rendimiento se integrará en la base imponible multiplicado por el coeficiente del 100 por 100, sin posibilidad de aplicar deducción por doble imposición de dividendos, si se trata de acciones adquiridas dentro de los dos meses anteriores a la fecha en que los dividendos se hubieran satisfecho cuando, con posterioridad a esta fecha, dentro del mismo plazo, se produzca una transmisión de valores homogéneos.

Los dividendos y otros rendimientos percibidos por su condición de accionistas están sujetos, con carácter general, a retención o ingreso a cuenta en el porcentaje del 15%. Dicha retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota del IRPF y, en caso de insuficiencia de ésta, dará lugar a las devoluciones prevista en el LIRPF.

Tributación de ganancias patrimoniales

En la transmisión a título oneroso de las acciones de URBAS, la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión de dichas acciones.

A estos efectos, el valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de los derechos de suscripción preferente, y el importe desembolsado para la suscripción o adquisición de las nuevas acciones, y el valor de transmisión será (i) el valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización, minorado en los gastos e importe inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

Cuando el inversor posea acciones de URBAS adquiridas en distintas fechas, se entenderán transmitidas las adquiridas en primer lugar.

Determinadas pérdidas derivadas de transmisiones de las acciones no se computarán como pérdidas patrimoniales cuando se hayan adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a la fecha de la transmisión que originó la pérdida.

Las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en transmisiones de acciones adquiridas con más de un año de antelación a la fecha de transmisión, o de derechos de suscripción que correspondan a valores adquiridos, asimismo, con dicha antelación, se integrarán en la parte especial de la base imponible, tributando al tipo del 15%.

Las ganancias patrimoniales que no cumplan los requisitos anteriores se integrarán en la parte general de la base imponible, tributando con arreglo a la escala general del impuesto que para el año 2005 oscila entre el 15% y el 45%.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por personas físicas residentes en territorio español no estarán sujetas a retención a cuenta.

Impuesto sobre el Patrimonio.

A los inversores personas físicas residentes en territorio español se les exigirá el Impuesto sobre el Patrimonio ("IP") por la totalidad del patrimonio neto del que sean titulares a 31 de diciembre de cada año, con independencia del lugar donde estén situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

Sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma en la que resida el inversor, la Ley del IP fija a estos efectos un mínimo exento de € 108.182,18, y una escala de gravamen cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%. A tal efecto, aquellas personas físicas residentes fiscales en España que adquieran las nuevas acciones y que estén obligados a presentar declaración por el IP, deberán declarar las nuevas acciones que posean a 31 de diciembre de cada año, las cuales se computarán según el valor de cotización medio del cuatro trimestre de dicho año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente esa cotización media.

Impuestos sobre Sucesiones y Donaciones.

Las transmisiones de acciones a título lucrativo, por causa de muerte o donación, a favor de personas físicas residentes en España estarán sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") en los términos previstos en la Ley del ISD, siendo sujeto pasivo el heredero o donatario de las acciones, todo ello sin perjuicio de la normativa específica aprobada, en su caso, por cada Comunidad Autónoma. El tipo impositivo aplicable, dependiendo de la escala general de gravamen, y de determinadas circunstancias del sujeto pasivo en relación a su patrimonio preexistente y a su relación de parentesco con el causante o donante, oscilará entre el 0% y el 81,6%.

b) Entidades residentes en territorio español.

Impuesto sobre Sociedades.

Tributación de dividendos

Los contribuyentes del IS que reciban dividendos de URBAS deberán integrar en su base imponible el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios recibidos, en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS. Además tendrán derecho a deducir, salvo excepciones, en concepto de deducción por doble imposición de dividendos, el 50% de la cuota íntegra que corresponda a la base imponible derivada de dichos dividendos.

No obstante, la deducción anterior será del 100% de la cuota íntegra cuando el porcentaje de participación sea igual o superior al 5%, siempre que dicho porcentaje mínimo se hubiere tenido de manera ininterrumpida durante el año anterior al día en que sea exigible el beneficio que se distribuya o, en su defecto, que se mantenga durante el tiempo que sea necesario para completar el año.

Las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota íntegra podrán deducirse de las cuotas íntegras de los períodos impositivos que concluyan en los siete años inmediatos y sucesivos.

Los dividendos pagados por URBAS a los inversores sujetos pasivos del IS estarán sujetos, como regla general, a retención o ingreso a cuenta en un porcentaje del 15% salvo determinadas excepciones. Esta retención o ingreso a cuenta será deducible de la cuota íntegra del IS, y el exceso sobre la cuota resultante de la autoliquidación, en su caso, será devuelto de oficio por la Administración Tributaria.

Rentas derivadas de la transmisión de las acciones

Los sujetos pasivos del IS deberán integrar en su base imponible la renta derivada de la transmisión de las acciones objeto de la OFERTA en la forma prevista en los artículos 10 y siguientes de la LIS.

Los sujetos pasivos del IS que tengan un porcentaje de participación con anterioridad a la transmisión, directo o indirecto, igual o superior al 5% del capital social de URBAS, y hubieran poseído dicho porcentaje mínimo durante el año anterior al día de la transmisión, tendrán derecho a deducir de su cuota íntegra el resultado de aplicar el tipo del 35% al incremento neto de los beneficios no distribuidos generados por URBAS que correspondan a la participación transmitida durante el tiempo de tenencia de dicha participación, o al importe de la renta computada si ésta fuese menor, en las condiciones y con los requisitos establecidos en la deducción para evitar la doble imposición de plusvalías de fuente interna.

Adicionalmente, y por la parte de renta que no se beneficie de la indicada deducción por doble imposición, dichos inversores podrán beneficiarse de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios regulada en la LIS, si reinvierten el importe obtenido en la transmisión de las acciones dentro de los plazos y de acuerdo con los requisitos indicados en el artículo 42.

Las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de URBAS no están sujetas a retención.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Las personas jurídicas no tienen la consideración de sujetos pasivos a efectos del IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Las personas jurídicas no tiene la consideración de sujetos pasivos a efectos del ISD. Por tanto, la renta que se genere para aquéllas como consecuencia de la adquisición de las acciones a título gratuito, tributará de acuerdo con las normas del IS.

c) Inversores no residentes en territorio español.

Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

El presente apartado analiza, con carácter general, el tratamiento fiscal aplicable a los inversores no residentes en territorio español, excluyendo a aquellos que (i) actúen en el territorio español mediante un establecimiento permanente al cual estén afectas las acciones de URBAS, cuyo régimen fiscal es idéntico, con determinadas especialidades, al descrito para los inversores sujetos pasivos del IS, y aquellos que (ii) tengan o hayan tenido una participación directa o indirecta de al menos el 25% del capital de URBAS. Entre dichos inversores se encuentran las personas físicas que adquieran la condición de residentes fiscales en territorio español como consecuencia de su desplazamiento a dicho territorio y que, cumplidos los requisitos establecidos en el artículo 9.5 del LIRPF, opten por tributar por el IRNR durante el período impositivo en que tenga lugar el cambio de residencia y los cinco siguientes.

Los inversores deberán tener en cuenta las particularidades de los Convenios para evitar la doble imposición que sus Estados de residencia hayan firmado con España y que puedan serles de aplicación.

Tributación de dividendos

Los dividendos distribuidos por URBAS a los accionistas no residentes en territorio español estarán, como regla general, sometidos a tributación por el IRNR al tipo de gravamen del 15% sobre el importe íntegro distribuido.

Con carácter general, URBAS efectuará, en el momento del pago del dividendo, una retención a cuenta del IRNR del 15%. No obstante, cuando en virtud de la residencia fiscal del preceptor resulte aplicable una exención prevista en el IRNR o en un Convenio para evitar la doble imposición suscrito por España que establezca un tipo reducido de tributación, se aplicará, en su caso, la exención interna o el tipo de gravamen reducido previsto en el Convenio para dividendos, previa la acreditación de su residencia fiscal en la forma establecida por la normativa en vigor.

A estos efectos, en la actualidad se encuentra vigente un procedimiento especial, aprobado por la Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 13 de abril de 2000, para hacer efectiva la práctica de retención al tipo que corresponda en cada caso, o la exclusión de retención, cuando en el procedimiento de pago intervengan entidades financieras domiciliadas, residentes o representadas en España que sean depositarias. Las entidades depositarias que, a su vez, tengan acreditado el derecho de los accionistas a la aplicación de los tipos reducidos o a la exclusión de retención (para lo cual éstos deberán justificar su residencia fiscal o el formulario específico que, en su caso, resulte procedente, antes del día 10 del mes siguiente a aquél en el que se distribuya el dividendo) recibirán de inmediato el importe retenido en exceso para el abono del mismo.

En todo caso, practicada la retención por URBAS o reconocida la procedencia de la exención, los accionistas no residentes no están obligados a presentar declaración en España por el IRNR.

Derecho a la devolución

Cuando resulte de aplicación una exención o un tipo reducido de tributación previsto en un Convenio, y el inversor no haya acreditado el derecho a la tributación al tipo reducido o a la exclusión de retención dentro del plazo señalado en el párrafo anterior, el inversor

podrá solicitar a la Hacienda Pública la devolución del importe retenido en exceso con sujeción al procedimiento y al modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

Se aconseja a los inversores que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre el procedimiento a seguir, en cada caso, a fin de solicitar la mencionada devolución a la Hacienda Pública española.

Ganancias y pérdidas patrimoniales

Las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes derivadas de la transmisión de las acciones objeto de la OFERTA se consideran renta obtenida en territorio español y estarán, como regla general, sometida a tributación por el IRNR al tipo general del 35%.

La cuantía de la ganancia o pérdida patrimonial se computará por diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión.

A estos efectos, el valor de adquisición de las nuevas acciones vendrá determinado por la suma del importe pagado, en su caso, para la adquisición de derechos de suscripción preferentes, y el importe desembolsado para la suscripción de las nuevas acciones, y el valor de transmisión será (i) el valor de cotización en la fecha en la que se produzca la transmisión o (ii) el precio pactado cuando sea superior a dicho valor de cotización, minorado en los gastos e importes inherentes a la citada transmisión que sean satisfechos por el transmitente.

No obstante, están exentas del IRNR las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de las acciones de URBAS en los siguientes casos:

- Cuando la transmisión se realice en alguno de los mercados secundarios oficiales de valores españoles y el transmitente sea residente en un Estado que tenga suscrito con España un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de intercambio de información. En la actualidad, todos los Convenios firmados por España contienen dicha cláusula, excepto el suscrito con Suiza; o
- Cuando el transmitente sea residente en otro Estado miembro de la Unión Europea, incluso en los casos en los que la ganancia patrimonial sea obtenida por ese residente en la Unión Europea a través de un establecimiento permanente situado a su vez en otro Estado miembro de la Unión Europea.

Ninguna de las exenciones anteriores será aplicable cuando la ganancia patrimonial se obtenga a través de países o territorios calificados reglamentariamente como paraísos fiscales. Además, será necesario justificar la residencia fiscal mediante un certificado de residencia expedido por las autoridades fiscales del país de residencia, que tendrá una validez de un año desde su fecha de expedición.

Adicionalmente, la ganancia patrimonial no estará sometida a tributación por el IRNR si el transmitente tiene derecho a la aplicación de un Convenio para evitar la doble imposición suscrito con España que establezca que dicha ganancia patrimonial sólo puede someterse a imposición en el Estado en que reside el transmitente. A estos efectos será necesario aportar un certificado de residencia fiscal expedido por la autoridad fiscal correspondiente, donde deberá constar expresamente que el contribuyente es residente en el sentido definido en el Convenio, o el formulario que a tal efecto establezca el citado Convenio. Este certificado tendrá igualmente una validez de un año.

La ganancia o pérdida patrimonial se calculará y someterá a tributación separadamente para cada transmisión, no siendo posible la compensación de ganancias y pérdidas patrimoniales. Cuando el inversor posea valores homogéneos, adquiridos en distintas fechas, se entenderán transmitidos los adquiridos en primer lugar.

Las ganancias patrimoniales obtenidas por inversores no residentes no están sujetas a retención o ingreso a cuenta del IRNR. El inversor no residente estará obligado a presentar declaración, determinando e ingresando, en su caso, la deuda tributaria correspondiente. Podrán también efectuar la declaración e ingreso su representante fiscal en España o el depositario o gestor de las acciones, con sujeción al procedimiento y el modelo de declaración previstos en la Orden Ministerial de 23 de diciembre de 2003.

Impuesto sobre el Patrimonio.

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las personas físicas no residentes en territorio español estarán sujetas al IP por los bienes y derechos de los que sean titulares cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español, siendo de aplicación la escala de gravamen general del impuesto, cuyos tipos marginales oscilan entre el 0,2% y el 2,5%, y sin que pueda practicarse la minoración correspondiente al mínimo exento.

Las autoridades fiscales españolas consideran que las acciones emitidas por sociedades españolas están situadas en España a estos efectos por lo que, en caso de que proceda su gravamen por el IP, las nuevas acciones propiedad de personas físicas no residentes se computarán por la cotización media del cuarto trimestre de cada año. El Ministerio de Economía y Hacienda publicará anualmente la mencionada cotización media a efectos de este impuesto.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el IP.

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin perjuicio de lo que resulte de los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España, las adquisiciones a título lucrativo de bienes situados en territorio español o de derechos que puedan ejercitarse o hayan de cumplirse en el mismo realizadas por personas físicas no residentes en España, cualquiera que sea la residencia del transmitente, están sujetas al ISD. En general, el gravamen por el ISD de las adquisiciones de no residentes sujetas al impuesto se realiza en la misma forma que para los residentes. Las sociedades no residentes en España no son sujetos pasivos de este impuesto y las rentas que obtengan por adquisiciones a título lucrativo tributarán generalmente de acuerdo con las normas del IRNR anteriormente descritas, sin perjuicio de lo previsto en los Convenios para evitar la doble imposición suscritos por España que pudieran ser aplicables.

Se aconseja a los inversores no residentes que consulten con sus abogados o asesores fiscales sobre los términos en los que, en cada caso concreto, les sea de aplicación el ISD.

5 CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA

5.1 Condiciones, estadísticas de la oferta, calendario previsto y procedimiento para la suscripción de la oferta.

5.1.1 Condiciones a las que está sujeta la oferta.

La OFERTA no está sujeta a condiciones.

5.1.2 Importe total de la emisión / oferta, distinguiendo los valores ofertados para la venta y los ofertados para suscripción; si el importe no es fijo, descripción de los acuerdos y del momento en que se anunciará al público el importe definitivo de la oferta.

El importe total nominal máximo posible de la ampliación de capital social es de € 29.016.504,32 que se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 45.338.288 nuevas acciones ordinarias de € 0,64 de valor nominal. Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión de € 0,01 por acción, lo que supone una prima de emisión total de € 453.382,88. Las nuevas acciones estarán numeradas correlativamente del número 17.611.407 al 62.949.694, ambos inclusive, y gozarán de los mismos derechos y beneficios que las que están actualmente en circulación.

El importe efectivo global máximo de la OFERTA representa un 257,4% del capital social de URBAS a la fecha del presente Folleto y un 72% después de efectuarse las ampliaciones de capital correspondientes a la OFERTA.

Euros	Capital social
Actual	11.271.300
OFERTA (importe máximo)	29.016.504
Total	40.287.804

La ampliación de capital comprende dos tramos:

- **1^{er} Tramo:** ampliación de capital por aportaciones dinerarias por un importe nominal máximo posible de capital social de € 20.906.558,72 mediante la emisión y puesta en circulación de 32.666.498 nuevas acciones ordinarias de € 0,64 de valor nominal, con una prima de emisión de € 0,01 lo que supone una prima de emisión de € 326.664,98. Las nuevas acciones estarán numeradas correlativamente del número 17.611.407 al 50.277.904, ambos inclusive.
- **2^{do} Tramo:** ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por un importe nominal máximo posible de capital social de € 8.109.945,60 mediante la emisión y puesta en circulación de 12.671.790 nuevas acciones ordinarias de € 0,64 de valor nominal, con una prima de emisión de € 0,01 lo que representa una prima de emisión de € 126.717,90. Las nuevas acciones estarán numeradas correlativamente del número 50.277.905 al 62.949.694, ambos inclusive.

La totalidad de los valores se ofertan para suscripción tanto en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias como por aportaciones no dinerarias, pero el planteamiento de suscripción en cada uno de los tramos es diferente:

- **En la ampliación de capital por aportaciones dinerarias**, en las primeras dos vueltas, se deberá ser titular de derechos preferentes de suscripción para poder suscribir acciones ordinarias. Cada derecho permitirá la suscripción de dos acciones ordinarias. En la tercera vuelta, cualquier inversor podrá manifestar su interés en suscribir nuevas acciones. En todo caso, no es seguro que se celebren tres vueltas en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias (ver numeral 5.1.3.).
- **En la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias** se han suprimido los derechos preferentes de suscripción por lo que GUADAHERMOSA, como propietaria de los terrenos que se aportan a URBAS, recibiría acciones ordinarias como contraprestación a las fincas aportadas.

El importe de la ampliación de capital establecido en la OFERTA es el máximo previsto. El acuerdo de ampliación de capital adoptado por la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada en Madrid el día 23 de Junio de 2005 ha previsto expresamente la posibilidad de suscripción parcial o incompleta, por lo que, en el supuesto de que la ampliación no fuera suscrita íntegramente dentro del plazo fijado en la OFERTA, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones realizadas de acuerdo con lo previsto en el artículo 161 de la LSA. En el caso de que la suscripción a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias fuera parcial, se reducirá el importe de la ampliación de capital por aportación no dineraria eliminando alguno(s) de los terrenos previstos en la aportación a la Compañía, para evitar que GUADAHERMOSA supere el 24,90% del capital social.

Al terminar el plazo previsto para la suscripción, el Consejo de Administración o las personas facultadas por éste, procederán a determinar el importe definitivo de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias. La fecha de anuncio al público del importe definitivo de la OFERTA podrá variar atendiendo a la necesidad de convocar o no varias vueltas en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias (ver alternativas de calendario estimado en numeral 5.1.3.).

5.1.3 Plazo, incluida cualquier posible modificación, durante el que estará abierta la oferta y descripción del proceso de solicitud.

En la Junta General de Accionistas de URBAS celebrada el 23 de junio de 2005 se acordó aumentar el capital social a través de dos tramos diferentes: (i) Primer tramo: ampliación de capital por aportaciones dinerarias (ii) Segundo tramo: ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

a) Ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

La suscripción de nuevas acciones correspondientes al primer tramo podría, en su caso, efectuarse en tres periodos consecutivos (en lo sucesivo “vueltas”):

Primera Vuelta

En la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 se acordó que el Consejo de Administración de la Compañía determinara el plazo del periodo de suscripción preferente por los accionistas actuales.

El Consejo de Administración de 28 de julio de 2005 fija el periodo de suscripción preferente de las nueva acciones en 15 días desde la publicación del anuncio de la OFERTA en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, si bien autoriza al consejero delegado para que pueda variar el calendario orientativo.

Los accionistas que aparezcan legitimados como tales en los registros contables de Iberclear a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del periodo de suscripción, es decir, el día 20 de febrero de 2006, gozarán del derecho de suscripción preferente desde el 21 de febrero hasta el 7 de marzo de 2006, ambos inclusive (en adelante, el “periodo de suscripción preferente”). El periodo de suscripción preferente no será prorrogable.

Los accionistas actuales podrán suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posean, es decir, dos nuevas acciones por cada acción actual.

Entre los accionistas actuales no figurarían a efectos de la titularidad de derechos preferentes de suscripción, los accionistas que lo fueran en virtud de la reciente ampliación de capital por compensación de créditos dado que han renunciado voluntariamente a los mismos para esta OFERTA. Dichas acciones han sido inscritas en el Registro Mercantil el 29 de septiembre de 2005 habiéndose iniciado los trámites para su admisión a cotización.

La dirección de la Compañía tiene previsto efectuar los trámites para la admisión de acciones correspondiente a la ampliación de capital por compensación de créditos de manera que dichas acciones no se admitan a cotización durante el periodo de suscripción de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias sino con posterioridad.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de las que derivan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 158.3 de la Ley de Sociedades Anónimas y serán negociables, por tanto, en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

Aquellos inversores que durante el periodo de suscripción preferente adquieran derechos preferentes de suscripción de URBAS en el mercado, tendrán los mismos derechos que los actuales accionistas a efectos del primer tramo de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

Para ejercitar los derechos de suscripción preferente, sus titulares deberán dirigirse a la Entidad Participante en cuyo registro contable tengan inscritos los valores, indicando su voluntad de ejercitar dichos derechos y comunicando sus números de cuenta corriente y de valores.

Si los accionistas actuales desean participar en la segunda vuelta del primer tramo, deberán manifestar su intención de adquirir nuevas acciones (en adelante “acciones adicionales”) junto con la orden de suscripción de nuevas acciones. La solicitud de acciones adicionales que se hubiera efectuado durante el periodo de suscripción preferente, podrá manifestar simplemente la intención de solicitar acciones adicionales o se podrá realizar en la cuantía que los accionistas actuales o titulares de derechos hubieran estimado oportuno, sin que exista límite máximo de solicitud de acciones.

En relación al ejercicio del derecho de suscripción preferente, las órdenes que se cursen se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable debiendo proceder las Entidades Participantes, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas a la Entidad Agente.

La comunicación del ejercicio del derecho de suscripción preferente y, en su caso, de la intención de adquirir nuevas acciones, no debe efectuarse más tarde de las 12:00 horas del último día hábil del periodo de suscripción preferente, es decir, el 7 de marzo de 2006. La comunicación se debe realizar conforme a las instrucciones operativas que a tal efecto hubiera establecido la Entidad Agente o, en su caso, Iberclear.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en el presente Folleto o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte o por parte de URBAS y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudieran incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha entidad.

La adjudicación de nuevas acciones y el resultado de la suscripción durante el periodo de suscripción preferente serán comunicados por la Entidad Agente a las Entidades Participantes y a la Compañía, respectivamente, al primer día hábil bursátil siguiente al del cierre de dicho periodo, es decir, el 8 de marzo de 2006.

Segunda Vuelta

En la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 se acordó que siempre que no se hubiera suscrito la totalidad de las nuevas acciones en la primera vuelta, aquellos accionistas o titulares de derechos de suscripción preferente que, en el momento de ejercitar los derechos de suscripción preferente que les correspondieran, manifestaran su intención de adquirir más nuevas acciones podrían suscribirlas durante el plazo que al efecto señalara el Consejo de Administración de la Compañía.

El Consejo de Administración de 28 de julio de 2005 establece un plazo de tres días hábiles para la solicitud de acciones adicionales y autoriza al consejero delegado para que pueda variar el calendario orientativo.

La solicitud de acciones adicionales se ajustará a las siguientes reglas:

- La solicitud de acciones adicionales sólo puede ser efectuada por los accionistas actuales o titulares de derechos preferentes de suscripción que durante la primera vuelta hubieran ejercitado la totalidad de sus derechos de suscripción preferente.
- La solicitud de suscripción de acciones adicionales se presentará durante el período de suscripción preferente junto con la solicitud de ejercicio de los derechos de suscripción preferente y en ambos casos se deberá comunicar los números de cuenta corriente y de valores.
- La orden de suscripción de acciones adicionales o la confirmación del número acciones adicionales reflejará el límite máximo de nuevas acciones susceptibles de adjudicación, pudiendo el titular de derechos solicitar cuantas acciones adicionales quiera. En ningún caso se adjudicarán a los inversores solicitantes más nuevas acciones de las que hubieran solicitado. La adjudicación de acciones adicionales queda sujeta a la existencia de acciones sobrantes tras el ejercicio del derecho de suscripción preferente.
- Si el número de acciones adicionales objeto de las solicitudes de suscripción fuera superior a las nuevas acciones que no se hubieran suscrito en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente, las nuevas acciones disponibles se distribuirán entre los solicitantes de acuerdo con las reglas de prorrateo establecidas a continuación.

Renta 4, como Entidad Agente, efectuará un prorrateo de forma proporcional al volumen de acciones correspondiente al total de las solicitudes de acciones adicionales comunicadas. A tal efecto, se dividirá el número de acciones sobrante entre el volumen total de solicitudes adicionales comunicadas. En caso de fracciones en la adjudicación, se redondeará por defecto de forma que resulte un número entero de acciones. Si tras la aplicación del prorrateo hubiese acciones no adjudicadas por efecto del redondeo, éstas se distribuirán una a una, por orden de mayor a menor cuantía de la solicitud de acciones adicionales y, en caso de igualdad, por orden alfabético de los accionistas que hubieran formulado dichas solicitudes, tomando la primera posición del campo "Nombres y Apellidos o Razón Social", sea cual sea su contenido, a partir de la letra "U".

- Las órdenes de suscripción de acciones adicionales efectuadas durante el plazo establecido para la segunda vuelta del primer tramo serán firmes e irrevocables, debiendo proceder las Entidades Participantes, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas a la Entidad Agente. Esta comunicación no debe efectuarse más tarde de las 12:00 horas del último día del período de suscripción de acciones adicionales, es decir, el 10 de marzo de 2006. La comunicación se debe realizar conforme a las instrucciones operativas que a tal efecto hubiera establecido la Entidad Agente o, en su caso, Iberclear.

- La adjudicación de las acciones adicionales correspondientes a la segunda vuelta se realizará por Renta 4 el día de finalización del periodo de suscripción de acciones adicionales, a la vista de las peticiones de suscripción adicional, es decir, el 10 de marzo de 2006. En esa misma fecha, la Entidad Agente comunicará a las Entidades Participantes a través de las que se hicieron las respectivas solicitudes, el número de nuevas acciones adjudicadas a los solicitantes.
- En relación a la falta de comunicación a la Entidad Agente por las Entidades Participantes y a las eventuales responsabilidades incurridas se estará a lo dispuesto para la primera vuelta.

Tercera Vuelta

En la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 se acordó que siempre que no se hubiese suscrito la totalidad de las nuevas acciones en las vueltas anteriores, las acciones sobrantes podrán ser adquiridas por aquellos accionistas o terceros que, habiéndolo solicitado en el plazo que el Consejo de Administración señale al efecto, el Consejo de Administración decida libremente en función de criterios como la conveniencia de introducir nuevos inversores financieros o estratégicos en la sociedad.

El Consejo de Administración de 28 de julio de 2005 establece un plazo de dos días hábiles para la solicitud de nuevas acciones sobrantes. Se autoriza al consejero delegado para que pueda variar el calendario orientativo.

En caso de suscripción parcial en la segunda vuelta, cualquier accionista de URBAS o terceros podrán solicitar al Consejo de Administración de URBAS, directamente o a través de Renta 4, nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias. El plazo previsto para la suscripción de nuevas acciones en la tercera vuelta se iniciará previsiblemente el 13 de marzo de 2006 finalizando el 14 de marzo de 2006.

Sin embargo, la intención de suscribir nuevas acciones en la tercera vuelta del primer tramo se puede efectuar durante todo el plazo previsto para la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, incluyendo los plazos previstos para la primera y segunda vuelta. En tal caso, se requerirá una orden de suscripción de un número concreto de nuevas acciones o, en su caso, una confirmación de la intención de adquirir un número concreto de nuevas acciones, a presentar en el plazo establecido específicamente para la presentación de órdenes de suscripción de nuevas acciones en la tercera vuelta del primer tramo.

Las órdenes de suscripción de nuevas acciones efectuadas durante el plazo establecido para la tercera vuelta del primer tramo serán firmes e irrevocables, debiendo proceder las Entidades Participantes, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, a comunicar el volumen total de suscripciones efectuadas ante ellas a la Entidad Agente. Esta comunicación no debe efectuarse más tarde de las 12:00 horas del último día del período de suscripción de nuevas acciones, es decir, el 14 de marzo de 2006. La comunicación se debe realizar conforme a las instrucciones operativas que a tal efecto hubiera establecido la Entidad Agente o, en su caso, Iberclear.

La Entidad Agente podrá no admitir aquellas comunicaciones de las Entidades Participantes que hayan sido transmitidas en fecha u hora posterior a la señalada, o las que no cumplan cualesquiera de los requisitos que para las mismas se exigen en la presente Nota sobre los Valores o en la legislación vigente, sin responsabilidad alguna por su parte o por parte de URBAS y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en que pudieran incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha entidad.

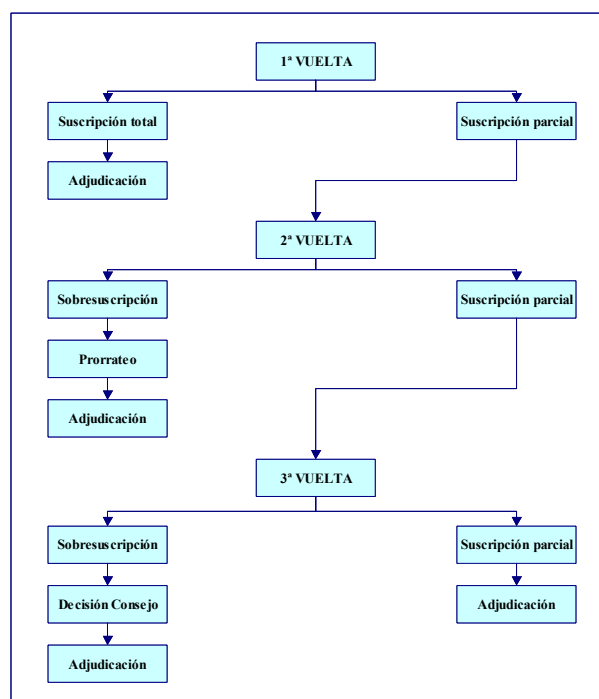
El Consejo de Administración comunicará los resultados de la suscripción y adjudicación de esta tercera vuelta el último día del periodo de suscripción previsto para dicha vuelta, procediendo la Entidad Agente a efectuar la comunicación a las Entidades Participantes

ese mismo día. El Consejo de Administración podrá decidir la adjudicación parcial de las solicitudes efectuadas por algunos inversores si resulta necesario para completar la suscripción total de la OFERTA.

En el supuesto de que la totalidad de las acciones que constituyen la OFERTA en el primer tramo no quedaran suscritas en el plazo comprendido entre el inicio de la primera vuelta y la finalización de la tercera vuelta, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe.

A continuación se incluye un diagrama con el procedimiento de suscripción en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

Proceso de suscripción y adjudicación para el primer tramo de la Oferta.



b) Ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

En relación al segundo tramo de la ampliación de capital que constituye el objeto de la OFERTA, la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 y el Consejo de Administración de 28 de julio de 2005 acordaron:

- Que las nuevas acciones sean suscritas y desembolsadas íntegramente por la entidad mercantil vinculada Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.
- Que el contravalor de las nuevas acciones emitidas sean aportaciones no dinerarias, a razón de 0,65 euros por acción nueva, resultante de la suma de 0,64 euros de valor nominal más 0,01 euros de prima de emisión, que deberá ser desembolsado íntegramente aportándose, al efecto, fincas propiedad de GUADAHERMOSA localizadas en Pioz (Guadalajara), Sector 2, Urbanización Valcastillo (ver apartado 3.4 de la Nota sobre los Valores).
- Excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas actuales en la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

En relación con este segundo tramo, se acuerda expresamente que, en caso de suscripción incompleta de las acciones emitidas en el primer tramo, el importe del aumento correspondiente a este segundo tramo y, en consecuencia, el número de acciones a emitir, se reducirá en el importe que sea preciso para que la participación de GUADAHERMOSA en el total del capital social no sea superior al 24,90%. A estos efectos habrá que tener en cuenta:

- Las acciones suscritas por GUADAHERMOSA en virtud de la ampliación de capital por compensación de créditos realizada recientemente y las correspondientes a esta OFERTA, en cualquiera de los dos tramos y
- Cualesquiera acciones de URBAS que fueran propiedad de GUADAHERMOSA o de cualquier otra persona física o jurídica a las que se refiere el artículo 2 del Real Decreto 1197/1991, de 26 de Julio, por el que se aprueba el régimen de las ofertas públicas de adquisición de valores, en la redacción dada por el Real Decreto 432/2003, de 11 de abril, en el momento de ejecutarse la ampliación de capital objeto de la OFERTA.

Por consiguiente, la ejecución definitiva de la ampliación de capital en el segundo tramo queda condicionada a la previa declaración por parte del Consejo de Administración de URBAS: (i) del importe suscrito en ejecución del tramo primero, (ii) del número de acciones a emitir correspondientes al tramo segundo, y (iii) de los bienes inmuebles que serán objeto de aportación como desembolso de las acciones que se emitan correspondientes al tramo segundo.

Asimismo, y sin perjuicio de las delegaciones a favor del Consejo de Administración acordadas en la Junta General y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005, los accionistas acuerdan delegar en el Consejo de Administración de URBAS el ejercicio de las facultades referidas en el párrafo anterior.

La fecha prevista de anuncio del importe efectivo de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias es el 8 de marzo en el caso de que se efectuara sólo la primera vuelta, el 10 de marzo si se llevara a cabo la segunda vuelta, y el 14 de marzo de 2006 si hubiera una tercera vuelta en el primer tramo de la OFERTA.

Calendario orientativo de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

A continuación se presentan alternativas de calendarios orientativos de la OFERTA dependiendo de que se efectúen finalmente una, dos o tres vueltas en el primer tramo de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

Las fechas presentadas en la tabla son de carácter estimativo y podrían sufrir algún tipo de variación especialmente en función de la necesidad de o no efectuar tres vueltas en el primer tramo. URBAS lo comunicaría mediante el correspondiente hecho relevante.

Alternativa 1: Primera vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	16-feb-06
Publicación anuncio en el BORME	20-feb-06
Inicio de la Primera Vuelta: período de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	21-feb-06
Finalización de la Primera Vuelta	07-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera Vuelta	08-mar-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	08-mar-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	10-mar-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	10-mar-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	13-mar-06

Alternativa 2: Primera y segunda vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	16-feb-06
Publicación anuncio en el BORME	20-feb-06
Inicio de las primeras dos vueltas: periodo de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	
- Primera Vuelta	21-feb-06
- Segunda Vuelta	08-mar-06
Final de las primeras dos vueltas: periodo de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	
- Primera Vuelta	07-mar-06
- Segunda Vuelta	10-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera Vuelta	08-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Segunda Vuelta	10-mar-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	10-mar-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	14-mar-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	14-mar-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	15-mar-06

Alternativa 3: Primera, segunda y tercera vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	16-feb-06
Publicación anuncio en el BORME	20-feb-06
Inicio del Primer Tramo	
- Primera Vuelta	21-feb-06
- Segunda Vuelta	08-mar-06
- Tercera Vuelta	13-mar-06
Finalización del Primer Tramo	
- Primera Vuelta	07-mar-06
- Segunda Vuelta	10-mar-06
- Tercera Vuelta	14-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera Vuelta	08-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Segunda Vuelta	10-mar-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Tercera Vuelta	14-mar-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	14-mar-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	16-mar-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	16-mar-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	17-mar-06

Calendario orientativo de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

Las fechas previstas para los trámites posteriores a la adjudicación de acciones a GUADAHERMOSA (otorgamiento de escritura pública, inscripción en Registro Mercantil, asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones,...) como titular de las mismas en virtud de las aportaciones no dinerarias serán similares a las finalmente establecidas para la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

5.1.4 Indicación de cuándo, y en qué circunstancias, puede revocarse o suspenderse la oferta y de si la revocación puede producirse una vez iniciada la negociación.

No se ha previsto ninguna causa de desistimiento ni de revocación automática de la OFERTA objeto del presente Folleto, al margen de las que pudieran derivarse de la aplicación de la Ley o del cumplimiento de una resolución judicial o administrativa.

5.1.5 Descripción de la posibilidad de reducir suscripciones y la manera de devolver el importe sobrante de la cantidad pagada por los solicitantes.

Los accionistas de URBAS tendrán derecho de suscribir nuevas acciones conforme a lo previsto en el numeral 5.1.3. En caso de que exista prorrateo en la segunda vuelta, éste se comunicará el último día del periodo de suscripción de acciones adicionales o segunda vuelta, es decir, el 10 de marzo de 2006. El importe correspondiente a las acciones no adjudicadas se devolverá a sus titulares no más tarde del tercer día hábil tras la finalización del periodo de suscripción de acciones adicionales, esto es, el 15 de marzo de 2006.

5.1.6 Detalles de la cantidad mínima y / o máxima de solicitud (ya sea por el número de los valores o por el importe total de la inversión).

En el primer tramo, la cantidad máxima de nuevas acciones que podrán suscribir los accionistas de URBAS en ejercicio del derecho de suscripción preferente (primera vuelta) será la que resulte de aplicar la relación de canje, es decir, dos acciones nuevas por cada acción actual.

La solicitud de acciones adicionales para una posible segunda vuelta se debería ajustar a la cantidad deseada de nuevas acciones. En todo caso no existe cantidad mínima, ni máxima de acciones adicionales que se pueden solicitar en la segunda y, en su caso, tercera vuelta del primer tramo de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

En el segundo tramo, la cantidad máxima de nuevas acciones que recibiría GUADAHERMOSA como contrapartida a la aportación de fincas a URBAS vendrá determinada por el límite máximo de participación en el capital social del 24,9% en la Compañía una vez finalizado el plazo para la suscripción de nuevas acciones conforme a las vueltas y procedimiento establecido para el primer tramo de la OFERTA.

5.1.7 Indicación del plazo en el cual pueden retirarse las solicitudes, siempre que se permita a los inversores dicha retirada.

Las órdenes formuladas referidas al ejercicio de derechos de suscripción preferente o a la solicitud de nuevas acciones y derechos durante las vueltas que puedan tener lugar conforme al procedimiento establecido para el primer tramo de la OFERTA, se entenderán formuladas con carácter firme e irrevocable. Por consiguiente, no se permite que los inversores puedan retirar su suscripción con la excepción de lo dispuesto en el numeral 5.1.4., si bien en tal caso será la propia Compañía la que permita retirar suscripciones por suspensión excepcional de la OFERTA.

5.1.8 Método y plazos para el pago de los valores y para la entrega de los mismos.

Desembolso de las nuevas acciones

El desembolso de las nuevas acciones suscritas o solicitadas en cada una de las vueltas correspondientes al primer tramo de la OFERTA se debe efectuar en el momento de la suscripción de los derechos de suscripción preferente (primera vuelta) o, en su caso, orden de solicitud de acciones adicionales (segunda vuelta) o de nuevas acciones (tercera vuelta) a las Entidades Participantes en las que hayan cursado las órdenes.

Al término de cada una de las vueltas, la Entidad Agente ha de comunicar a las Entidades Participantes las acciones que se adjudican y con fecha valor de ese mismo día se deberá abonar a la Entidad Agente el importe efectivo correspondiente a la totalidad de las acciones adjudicadas de acuerdo con las instrucciones dadas por la citada Entidad Agente. La Entidad Agente procederá a su vez a abonar los fondos que haya recibido de las Entidades Participantes en la cuenta abierta por la Compañía en dicha Entidad Agente con fecha valor de ese mismo día.

A la Entidad participante que no efectúe, total o parcialmente, el desembolso de las cantidades correspondientes a las acciones adjudicadas en la fecha de comunicación de la adjudicación por la Entidad Agente, la Entidad Agente le podrá asignar las nuevas acciones a dicha Entidad Participante sin responsabilidad alguna por parte de la Entidad Agente o de la Compañía, y sin perjuicio de la eventual responsabilidad en la que pudiera incurrir la Entidad Participante infractora ante los titulares de las órdenes presentadas en plazo ante dicha Entidad Participante.

Los suscriptores de nuevas acciones solicitadas no adjudicadas correspondientes a la segunda y tercera vuelta del primer tramo tendrán derecho a la devolución del importe de la suscripción no satisfecha frente a las Entidades Participantes que hubiesen cursado las órdenes.

Entrega de las nuevas acciones

Una vez desembolsada íntegramente la ampliación de capital y expedido el certificado acreditativo del ingreso de los fondos en la referida cuenta y de los activos que conformen definitivamente la aportación no dineraria, se declarará cerrada y suscrita la ampliación de capital y se procederá a otorgar la correspondiente escritura pública de ampliación de capital ante notario para su posterior inscripción en el Registro Mercantil de Madrid. Efectuada dicha inscripción, se hará entrega de la escritura de ampliación de capital a la CNMV, a Iberclear y a la Bolsa de Madrid.

Las nuevas acciones se crearán mediante su inscripción en el registro central de Iberclear una vez inscrito el aumento de capital en el Registro Mercantil.

El mismo día de la inscripción en el registro central a cargo de Iberclear se practicarán por las Entidades Participantes las correspondientes inscripciones en sus registros contables a favor de los titulares de las nuevas acciones.

Los nuevos accionistas tendrán derecho a obtener de las Entidades Participantes en las que se encuentren registradas las nuevas acciones, los certificados de legitimación correspondientes a dichas acciones, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero.

A continuación está previsto que la CNMV y las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) admitan las nuevas acciones a cotización. Está previsto que las nuevas acciones sean admitidas a cotización los días 13, 15 o 17 de marzo de 2006, dependiendo de si son necesarias respectivamente, una, dos o tres vueltas en el primer tramo de la OFERTA.

No obstante lo anterior, se hace constar que los plazos anteriormente indicados podrían no cumplirse y, consecuentemente, retrasarse la ejecución de las operaciones descritas.

5.1.9 Descripción completa de la manera y fecha en la que se deben hacer públicos los resultados de la oferta.

El Consejo de Administración, una vez tenga conocimiento de los resultados de los tramos de la OFERTA ya sea a través de la Entidad Agente (Primer y Segundo Tramo) o por ser el órgano encargado de la adjudicación (Tercer Tramo), hará públicos los mismos a través de agencias de comunicación o diarios de difusión nacional. Finalizado el proceso de suscripción y adjudicación de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y

decidido el importe definitivo y los activos de las aportaciones no dinerarias, los resultados de la OFERTA serán comunicados por el Consejo de Administración a través de la presentación de hecho relevante ante la CNMV.

5.1.10 Procedimiento para el ejercicio de cualquier derecho preferente de compra, la negociabilidad de los derechos de suscripción y el tratamiento de los derechos de suscripción no ejercidos.

a) Tramitación de derechos preferentes de suscripción.

Durante el período de suscripción preferente, es decir, durante la primera vuelta del primer tramo de la OFERTA, los titulares de derechos de suscripción preferente podrán cursar la orden de ejercicio de sus derechos de suscripción y las solicitudes de acciones adicionales ante las Entidades Participantes de Iberclear en cuyo registro tengan inscritos los valores.

Las Entidades Participantes deberán comunicar a la Entidad Agente, no más tarde de las 12:00 hora peninsular en España del último día hábil del período de suscripción preferente, las órdenes de suscripción que hayan recibido. Las Entidades Participantes entregarán a la Entidad Agente el soporte magnético que contenga la información de las órdenes de suscripción no más tarde de las 18:00 hora peninsular en España del último día del período de suscripción preferente.

No se admitirán aquellas comunicaciones de ejercicio de derechos de suscripción preferente transmitidas con posterioridad al día y hora anteriormente señalados, sin perjuicio de la responsabilidad en que puedan incurrir las Entidades Participantes ante los titulares de órdenes de suscripción efectuadas dentro del plazo establecido en este apartado.

b) Negociación de derechos preferentes de suscripción.

Dado que en la OFERTA concurren dos ampliaciones de capital, en la determinación del valor teórico del derecho preferente de suscripción hay que tener en cuenta la dilución planteada por la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

El valor teórico del derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos, de conformidad con la siguiente fórmula:

$$\text{VTD} = \frac{(\text{COT} - \text{PRE}) * \text{NAE}}{\text{NAP} + \text{NAE}}$$

VTD Valor teórico del derecho

COT Precio de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos

PRE Precio de suscripción: € 0,65

NAP Número de acciones previo al aumento: 16.333.249 acciones excluyendo las acciones correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos y las nuevas acciones de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias debido a que tienen excluido el derecho de suscripción preferente

NAE Número de acciones a emitir: 32.666.498 nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias asumiendo suscripción completa

Ejemplo:

El valor teórico del derecho de suscripción preferente sería de € 1,94 utilizando el precio de cierre de la cotización de URBAS correspondiente a la sesión bursátil del 7 de febrero de 2006 que ha sido de € 3,56. El precio de cierre correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos será el que el mercado fije en ese momento.

$$\text{VTD} = \frac{(3,56 - 0,65) * 32,7 * 10^6}{(16,3 + 32,7) * 10^6} = 1,94$$

Existe el riesgo de dilución como consecuencia de la plusvalía implícita que resulta de la diferencia entre la cotización de URBAS a 7 de febrero de 2006, así como su cotización media en los últimos doce meses, y el valor por acción percibido por el accionista que ha efectuado aportaciones no dinerarias.

No obstante en el informe especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, el experto independiente indica que el tipo de emisión propuesto no produce efecto dilución sobre el valor teórico contable auditado al 31 de diciembre de 2004, consideradas las salvedades cuantificadas por el auditor.

Los derechos de suscripción preferente serán transmisibles en las mismas condiciones que las acciones de URBAS de las que derivan, en las Bolsas de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), sin que pueda anticiparse la valoración que el mercado otorgará a los mismos.

c) Tratamiento de derechos de suscripción no ejercidos.

Finalizado el período de suscripción preferente o primera vuelta del primer tramo de la OFERTA, los derechos de suscripción preferente que no hayan sido ejercitados se extinguirán.

5.2 Plan de colocación y adjudicación.

5.2.1 Las diversas categorías de posibles inversores a los que se ofertan los valores. Si la oferta se hace simultáneamente en los mercados de dos o más países y si se ha reservado o se va a reservar un tramo para determinados países, indicar el tramo.

En el primer tramo, la OFERTA va destinada a los accionistas de la Compañía que aparezcan legitimados como tales a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al inicio del período de suscripción, es decir, el día 20 de febrero de 2006, y a los demás inversores que adquieran los correspondientes derechos de suscripción preferente, en una primera y, en su caso, segunda vuelta. En el supuesto de que tuviera lugar una tercera vuelta, cualquier inversor podrá acudir a la misma.

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias va dirigida fundamentalmente al segmento minorista, es decir, a particulares, ya que la Compañía tiene una base muy amplia de accionistas que son personas físicas. En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005, concurrieron 1.593 accionistas con derecho a voto, titulares de 8.981.232 acciones representativas del 54,99% del capital social a dicha fecha. La asistencia por representación fue de titulares de 6.289.234 acciones representativas del 38,51% del capital social.

Sin embargo, la dirección de URBAS estaría interesada en dar entrada en el capital social a inversores financieros o estratégicos de carácter institucional ya que contribuirían a crear un núcleo estable en la composición futura del accionariado. Por esa razón, se ha previsto la posibilidad de una tercera vuelta en el primer tramo.

La OFERTA se desarrollará exclusivamente en España. Sin embargo es posible que inversores no residentes radicados en territorio español o con cuentas abiertas en sucursales y oficinas de entidades financieras con domicilio social en España, acudan a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

En el segundo tramo, la OFERTA va dirigida exclusivamente a GUADAHERMOSA como propietaria de las fincas que constituyen el contravalor de las nuevas acciones de la Compañía que se le adjudicarán.

Aviso para inversores: “Este documento no es una oferta de valores ni una solicitud para la compra de valores en los Estados Unidos. Los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones de URBAS no podrán ser ofrecidos ni vendidos en los Estados Unidos, tal y como dicho término se define en el Reglamento S de la U.S. Securities Act de 1933, en su redacción vigente, salvo que dichos derechos de suscripción preferente y nuevas acciones se encuentran registradas de acuerdo con la U.S. Securities Act de 1933 o estén exentas de registro. Los derechos de suscripción preferente y las nuevas acciones no sido ni serán registradas de acuerdo con la U.S. Securities Act de 1933. No se ha obtenido ni se obtendrá ninguna exención a los requisitos de registro de la U.S. Securities Act de 1933 a fin de permitir el ejercicio de sus derechos por parte de accionistas en los Estados Unidos. Como consecuencia, a ningún accionista en los Estados Unidos se le ha permitido o se le permitirá el ejercicio o la venta de los derechos correspondientes a sus acciones.”

5.2.2 En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, indicar si los accionistas principales o los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor tienen intención de suscribir la oferta, o si alguna persona tiene intención de suscribir más del cinco por ciento de la oferta.

A la fecha del presente Folleto, URBAS no ha recibido ninguna notificación, por parte de algún accionista principal, en la que se manifieste expresamente la intención de acudir a la ampliación de capital en todo o en parte, o de vender derechos de suscripción preferente.

GUADAHERMOSA suscribirá sin duda nuevas acciones representativas de más del 5% de la OFERTA. El importe previsto de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias es de € 8,2 millones correspondiente a 12.671.790 acciones, lo que supone el 27,95% de la OFERTA y el 20,1% del capital de la Compañía tras la OFERTA.

D^a M^a Dolores Serra Autet ostenta a la fecha de verificación del Folleto una participación indirecta del 10,966% en el capital de URBAS a través de las sociedades FIDELCA con un 9,435% y F&F Audiotex, S.A. con un 1,531 %. En el caso de que ejerciera sus derechos de suscripción preferente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, suscribiría más del 5% de la OFERTA.

5.2.3 Información previa sobre la adjudicación:

a) División de la oferta en tramos, incluidos los tramos institucional, minorista y de empleados del emisor y otros tramos;

La OFERTA está orientada a inversores residentes y no residentes de los segmentos minorista e institucional. En la práctica se espera que la OFERTA sea suscrita fundamentalmente por inversores españoles del segmento minorista y en menor medida del segmento institucional.

b) Condiciones en las que pueden reasignarse los tramos, volumen máximo de dicha reasignación y, en su caso, porcentaje mínimo destinado a cada tramo:

No procede.

c) Método o métodos de asignación que deben utilizarse para el tramo minorista y para el de empleados del emisor en caso de sobre-suscripción de estos tramos;

Los métodos de asignación de nuevas acciones en caso de sobre-suscripción se detallan en el numeral 5.1.3. En caso de suscripción excesiva en la segunda vuelta del primer tramo, se efectuará un prorrateo.

En el supuesto de que la suscripción de nuevas acciones en la segunda vuelta sea parcial y tenga lugar una tercera vuelta, si se produjera en esta última vuelta una suscripción excesiva, el Consejo de Administración de URBAS decidiría las entidades o personas adjudicatarias de forma discrecional, si bien procurará dar entrada a inversores financieros o estratégicos que puedan dar estabilidad al accionariado.

d) Descripción de cualquier trato preferente predeterminado que se conceda a ciertas clases de inversores o a ciertos grupos afines (incluidos los programas para amigos y familia) en la asignación, el porcentaje de la oferta reservada a ese trato preferente y los criterios para la inclusión en tales clases o grupos;

No procede.

e) Si el tratamiento de las suscripciones u ofertas de suscripción en la asignación depende de la empresa que las realiza o de la empresa a través de la que se realiza;

No procede.

f) Cantidad mínima de adjudicación, en su caso, en el tramo minorista;

No procede.

g) Condiciones para el cierre de la oferta así como la fecha más temprana en la que puede cerrarse la oferta;

URBAS podrá dar por concluida la ampliación de capital por aportaciones dinerarias cuando se produzca la suscripción total, en su caso, en la primera, segunda o tercera vuelta. Si fuera necesario efectuar una tercera vuelta y la suscripción en la misma fuera parcial, la Compañía cerrará el primer tramo de la OFERTA, pasando a continuación a determinar el importe efectivo de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias se podrá cerrar cuando se hubiere suscrito y desembolsado íntegramente la totalidad de la ampliación de capital prevista o cuando la suscripción sea parcial pero se hayan agotado los plazos previstos en el apartado 5.1.

De acuerdo con el calendario provisional que figura en el numeral 5.1.3., la fecha más temprana en la que puede cerrarse la ampliación de capital por aportaciones dinerarias es el 7 de marzo de 2006. Para que ello fuera posible debería producirse una suscripción total en la primera vuelta del primer tramo.

La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias sólo podrá tener lugar cuando se conozca el desenlace de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

h) Si se admiten o no las suscripciones múltiples y, en caso de no admitirse, cómo se gestionan las suscripciones múltiples.

No se admite la suscripción múltiple en las primeras dos vueltas del primer tramo de la OFERTA. Si fuera posible una tercera vuelta, los inversores pueden utilizar cualquier vehículo de inversión admitido conforme a la legislación española para solicitar nuevas acciones.

5.2.4 Proceso de notificación a los solicitantes de la cantidad asignada e indicación de si la negociación puede comenzar antes de efectuarse la notificación.

La Entidad Agente comunicará a URBAS no más tarde de las 19:00 hora peninsular en España del primer día hábil siguiente a la finalización de cada una de las vueltas, el número de nuevas acciones asignadas.

La comunicación o notificación tendrá lugar antes de la admisión a cotización de las nuevas acciones.

5.2.5 Sobre-adjudicación y “green shoe”:

a) Existencia y volumen de cualquier mecanismo de sobre-adjudicación y / o de “green shoe”;

No procede.

b) Período de existencia del mecanismo de sobre-adjudicación y / o de “green shoe”;

No procede.

c) Cualquier condición para el uso del mecanismo de sobre-adjudicación o de “green shoe”.

No procede.

5.3 Precios.

5.3.1 Indicación del precio al que se ofertarán los valores. Cuando no se conozca el precio o cuando no exista un mercado establecido y / o líquido para los valores, indicar el método para la determinación del precio de oferta, incluyendo una declaración sobre quién ha establecido los criterios o es formalmente responsable de su determinación. Indicación del importe de todo gasto e impuesto cargados específicamente al suscriptor o comprador.

Las nuevas acciones se emitirán por un importe total individual de € 0,65 del cual € 0,64 corresponden al valor nominal y € 0,01 a prima de emisión. El aumento de capital se efectúa libre de gastos para los suscriptores quienes sólo tendrán que desembolsar el importe del valor nominal y prima de emisión por acción.

En el caso de inversores que no fueran accionistas actuales, la adquisición de derechos preferentes de suscripción estará sujeta a criterios de mercado y por tanto a las comisiones que libremente establezcan las entidades a través de las cuales se realice la compra de dichos derechos.

La Compañía no repercutirá gasto alguno al suscriptor en relación a las nuevas acciones suscritas o solicitadas. No se devengarán, a cargo de los inversores que acudan a la ampliación de capital, gastos por la primera inscripción de las nuevas acciones de URBAS en los registros contables de las Entidades Participantes en Iberclear. No obstante, las

Entidades Participantes que llevan cuentas de los titulares de las acciones de URBAS podrán establecer, de acuerdo con la legislación vigente, las comisiones y gastos repercutibles en concepto de administración que libremente determinen, derivados del mantenimiento de los valores en los registros contables.

5.3.2 Proceso de publicación del precio de oferta.

El precio de suscripción de las nuevas acciones que se suscriban en ejercicio del derecho de suscripción preferente, incluidas las acciones adicionales y aquellas solicitadas por terceros, ha sido comunicado mediante hecho relevante de fecha 23 de junio de 2005.

5.3.3 Si los tenedores de participaciones del emisor tienen derechos de adquisición preferentes y este derecho está limitado o suprimido, indicar la base del precio de emisión si ésta es dineraria, junto con las razones y los beneficiarios de esa limitación o supresión.

Los tenedores de participaciones del emisor que lo sean en virtud de la ampliación de capital por compensación de créditos efectuada recientemente no tendrán derechos preferentes de suscripción de nuevas acciones correspondientes a la OFERTA, debido a su renuncia expresa a dichos derechos para la misma comunicado a la Compañía por escrito.

En la primera vuelta del primer tramo de la OFERTA, los accionistas actuales, excluyendo los que lo vayan a ser en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior, tendrán derechos preferentes de suscripción de acciones nuevas en la proporción de dos nuevas acciones por cada acción actual.

En las restantes vueltas del primer tramo de la OFERTA se suprimen los derechos preferentes de suscripción debido a la extinción del plazo de vigencia de los mismos. El precio de emisión de las nuevas acciones en las restantes vueltas es el mismo que en la primera vuelta ya que no tiene sentido aplicar un precio de emisión distinto en cada una de las vueltas. La supresión del derecho de suscripción preferente en la segunda vuelta permite que se adjudiquen nuevas acciones en caso de demanda adicional de titulares de derechos preferentes de suscripción durante la primera vuelta que hubieran manifestado dicha demanda al efectuar el ejercicio de dichos derechos. La supresión del derecho de suscripción preferente en la tercera vuelta permita que se amplíe la base del accionariado e incluso posibilita la entrada de inversores financieros o estratégicos que confieran estabilidad a dicho accionariado.

En el segundo tramo de la OFERTA la contraprestación de las nuevas acciones consiste en terrenos urbanos aportados por GUADAHERMOSA que permitirán un relanzamiento inmediato de la actividad inmobiliaria promotora con producto propio a la vez que incorporar a dicha entidad mercantil como principal accionista de la Compañía. Por su propia naturaleza, este tipo de ampliación de capital por aportación no dineraria exige la exclusión del derecho de suscripción preferente de los accionistas actuales.

Asimismo, y dando cumplimiento al artículo 159.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración aprobó el 26 de mayo de 2005 el preceptivo informe en relación con la exclusión del derecho de suscripción preferente en el tramo de aportación no dinerarias, y la entidad auditora “Sociedad General de Auditores y Consultores, S.A.” emitió con fecha 30 de mayo un informe especial relativo a la mencionada exclusión del derecho de suscripción preferente.

5.3.4 En los casos en que haya o pueda haber una disparidad importante entre el precio de oferta pública y el coste real en efectivo para los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas, de los valores adquiridos por ellos en operaciones realizadas durante el último año, o que tengan el derecho a adquirir, debe incluirse una comparación de la contribución pública en la oferta pública propuesta y las contribuciones reales en efectivo de esas personas.

En el caso de operaciones realizadas durante el último año por miembros del Consejo de Administración para las sociedades que representan, el coste real en efectivo ha venido marcado hasta ahora por la cotización bursátil de URBAS.

Las excepciones vienen dadas por la ampliación de capital por compensación de créditos y la ampliación de capital correspondiente a la OFERTA, en las que el coste real en efectivo es el que se menciona en el numeral 5.3.1. y que coincide con el precio de emisión para la generalidad de los accionistas actuales que concurren a la OFERTA.

5.4 Colocación y aseguramiento.

5.4.1 Nombre y dirección del coordinador o coordinadores de la oferta global y de determinadas partes de la misma y, en la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor o el oferente, de los colocadores en los diversos países donde tiene lugar la oferta.

La Entidad Colocadora es Renta 4 Sociedad de Valores S.A., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Habana, 74, España.

5.4.2 Nombre y dirección de cualquier agente de pagos y de las entidades depositarias en cada país.

Renta 4 Sociedad de Valores, S.A. con domicilio en Madrid, Paseo de la Habana, 74, ha sido designado por URBAS como Entidad Agente de la OFERTA.

5.4.3 Nombre y dirección de las entidades que acuerdan asegurar la emisión con un compromiso firme, y detalles de las entidades que acuerdan colocar la emisión sin compromiso firme o con un acuerdo de “mejores esfuerzos”. Indicación de las características importantes de los acuerdos, incluidas las cuotas. En los casos en que no se suscriba toda la emisión, declaración de la parte no cubierta. Indicación del importe global de la comisión de suscripción y de la comisión de colocación.

La colocación se realizará por Renta 4 Sociedad de Valores S.A. sin compromiso firme si bien pondrá a disposición de la Compañía los medios adecuados de comercialización.

En el caso de que no se suscriba la totalidad de las acciones que forman parte del primer tramo de la OFERTA en el plazo establecido para las tres vueltas, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe. En caso de suscripción parcial del primer tramo, se producirá también una suscripción parcial del segundo tramo. La Compañía informaría a través de hecho relevante acerca de la parte no cubierta de la OFERTA.

La comisión de colocación a abonar por la Compañía al Grupo Renta 4 oscilará entre el 0,5% y el 2% del importe efectivo correspondiente a las nuevas acciones emitidas conforme al primer tramo de la OFERTA. Las entidades que han colaborado en el asesoramiento y diseño de la OFERTA tendrán derecho a percibir retribución por cuenta de la comisión de colocación de acuerdo con las condiciones acordadas entre las distintas partes que intervienen en el proceso.

5.4.4 Cuándo se ha alcanzado o se alcanzará el acuerdo de aseguramiento.

En el momento de presentar este Folleto para su verificación ante la CNMV no existe ningún acuerdo de suscripción suscrito con inversores institucionales, ni tampoco con la Entidad Colocadora.

Los accionistas principales de URBAS no han comunicado a la Compañía su compromiso irrevocable de suscripción de las acciones que les corresponden en ejercicio del derecho de suscripción preferente (ver numeral 5.2.2.).

6 ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN

6.1 **Indicación de si los valores ofertados son o serán objeto de una solicitud de admisión a cotización, con vistas a su distribución en un mercado regulado o en otros mercados equivalentes, indicando los mercados en cuestión. Esta circunstancia debe mencionarse, sin crear la impresión de que se aprobará necesariamente la admisión a cotización. Si se conocen, deben darse las fechas más tempranas en las que los valores se admitirán a cotización.**

La Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 acordó expresamente solicitar la admisión a cotización de las nuevas acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo). Al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, la citada Junta General de Accionistas de URBAS delegó en el Consejo de Administración la ejecución del anterior acuerdo, en concreto, la suscripción de cuantos documentos y la realización de cuantas gestiones resulten necesarias o convenientes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en lo sucesivo “CNMV”) o cualquier otro organismo competente para obtener la admisión a cotización de los valores.

El Consejo de Administración de 28 de julio de 2005 autorizó al Consejero Delegado para que suscribiera cuantos documentos fueran necesarios presentar a la CNMV incluidos los documentos de registro correspondientes a la OFERTA y la solicitud de admisión de las nuevas acciones a cotización en las Bolsas de Valores.

En principio, salvo imprevisto, las nuevas acciones serán admitidas a cotización en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) dentro de los diez días hábiles siguientes a la inscripción de las nuevas acciones como anotaciones en cuenta en Iberclear. La fecha más temprana en la que los valores se admitirán a cotización es el 13 de marzo de 2006.

En el caso de que se produjesen retrasos en la admisión a negociación sobre el plazo señalado, URBAS se compromete a dar publicidad de forma inmediata de los motivos del retraso en los Boletines de Cotización de las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, y en al menos un periódico de difusión nacional, así como a comunicar dicha circunstancia a la CNMV.

No obstante lo establecido en el párrafo anterior, URBAS hará sus mejores esfuerzos para que las nuevas acciones sean admitidas a cotización el tercer día hábil siguiente al del otorgamiento de la escritura de emisión. URBAS conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de las acciones representativas de su capital social en los mercados organizados antes referidos, comprometiéndose a su cumplimiento.

Los requisitos previos para la admisión a cotización oficial en las Bolsas Españolas en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) son básicamente los siguientes:

- Otorgamiento de la correspondiente escritura pública de aumento de capital e inscripción de la misma en el Registro Mercantil de Madrid.
- Depósito de copias autorizadas o testimonios notariales de la correspondiente escritura de aumento de capital social inscrita en la CNMV, Iberclear y la Sociedad Rectora de la Bolsa de Madrid y Barcelona, y práctica de la primera inscripción de las nuevas acciones en Iberclear y sus Entidades Participantes.
- Aprobación y registro por la CNMV de los documentos y requisitos necesarios para la admisión a cotización.
- Acuerdo de admisión a negociación oficial de las acciones en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, adoptado por sus respectivas Sociedades Rectoras.

- 6.2 Todos los mercados regulados o mercados equivalentes en los que, según tenga conocimiento de ello el emisor, estén admitidos ya a cotización valores de la misma clase que los valores que van a ofertarse o admitirse a cotización.**

Las acciones de URBAS cotizan en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, a través del Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

- 6.3 Si, simultáneamente o casi simultáneamente a la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, o si se crean valores de otras clases para colocación pública o privada, deben darse detalles sobre la naturaleza de esas operaciones y del número y las características de los valores a los cuales se refieren.**

Simultáneamente o casi simultáneamente con la creación de los valores para los que se busca la admisión en un mercado regulado, no se suscriben o se colocan privadamente valores de la misma clase, ni se crean valores de otras clases para colocación pública o privada.

Sin embargo se ha de dejar constancia de la existencia de una reciente ampliación de capital por compensación de créditos en virtud de la cual aumentan las acciones en circulación, y de que la OFERTA incluye dos tramos; ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

- 6.4 Detalles de las entidades que tiene un compromiso firme de actuar como intermediarios en la negociación secundaria, aportando liquidez a través de las órdenes de oferta y demanda y descripción de los principales términos de su compromiso.**

No procede.

- 6.5 Estabilización: en los casos en que un emisor o un accionista vendedor haya concedido una opción de sobre-adjudicación o se prevé que puedan realizarse actividades de estabilización de precios en relación con la oferta.**

- 6.5.1 El hecho de que pueda realizarse la estabilización, de que no haya ninguna garantía de que se realice y que puede detenerse en cualquier momento.**

No procede.

- 6.5.2 Principio y fin del período durante el cual puede realizarse la estabilización.**

No procede.

- 6.5.3 Identidad de la entidad que dirija la estabilización para cada jurisdicción pertinente, a menos que no se conozca en el momento de la publicación.**

No procede.

- 6.5.4 El hecho de que las operaciones de estabilización puedan dar lugar a un precio de mercado más alto del que habría de otro modo.**

No procede.

7 TENEDORES VENDEDORES DE VALORES

7.1 Nombre y dirección profesional de la persona o de la entidad que se ofrece a vender los valores, naturaleza de cualquier cargo u otra relación importante que los vendedores hayan tenido en los últimos tres años con el emisor o con cualquiera de sus antecesores o personas vinculadas.

No procede.

7.2 Número y clase de los valores ofertados por cada uno de los tenedores vendedores de valores.

No procede.

7.3 Compromisos de no disposición (lock-up agreements).

- **Partes implicadas.**
- **Contenido y excepciones del acuerdo.**
- **Indicación del periodo de no disposición.**

El 23 de enero de 2006 D. Ricardo Calvo Calvo como consejero delegado de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., firmó una carta dirigida a URBAS en la que Guadahermosa proyectos Urbanísticos, S.L. expresa el compromiso irrevocable e incondicional de no ofrecer, vender, acordar la venta o de cualquier otro modo disponer directa o indirectamente, ni realizar cualquier transacción que pudiera tener un efecto similar a la venta o al anuncio de la venta, de las acciones de que sea titular a la fecha de inicio de la OFERTA así como de aquéllas de que sea titular como consecuencia de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones no dinerarias. El compromiso de no disposición se extiende a las acciones de las que sea titular cualquiera de las sociedades vinculadas y, en concreto, Guadahermosa Grupo Inmobiliario y URBANIJAR, así como las que se adquieran en virtud del ejercicio del derecho de suscripción preferente de acciones correspondiente a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias que constituye parte de la OFERTA.

El compromiso de no disposición se extenderá hasta el día antes del 1 de marzo de 2007 o transcurridos 365 días - 1 año - a partir de la fecha de la efectiva entrega de las acciones a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., si la fecha resultante en este segundo supuesto fuera posterior al 1 de marzo de 2007.

Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. comunicará a URBAS, dando la publicidad que sea necesaria o conveniente, el número exacto de acciones sobre las que dicho compromiso sea aplicable, una vez se haya ejecutado en su integridad el aumento de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

Este compromiso de no disposición entrará en vigor siempre que la CNMV verifique el Folleto y se inicie el periodo de suscripción.

El 24 de enero de 2006 D. Francisco Javier Irizar Ortega, en representación de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, y D. Juan Antonio Ibáñez Fernández como consejero delegado de URBANIJAR, firmaron sendas cartas de adhesión al compromiso de no disposición suscrito por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. el día anterior, por lo que dicho compromiso es aplicable a las acciones de que sean titulares dichas sociedades a la fecha de inicio de la OFERTA así como a aquéllas que pudieran en su caso suscribir a través del ejercicio de dicho derecho en relación a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

8 GASTOS DE LA EMISIÓN / OFERTA

8.1 Ingresos netos totales y cálculo de los gastos totales de la emisión / oferta.

El importe máximo de los ingresos brutos de URBAS derivados de las ampliaciones de capital es de € 29.469.887,20 en el supuesto de que la misma sea suscrita en su totalidad. Descontando los gastos totales estimados de la OFERTA, los ingresos netos totales serían de € 28.680.875,54.

En el caso de que se suscribiera la mitad del máximo posible de nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y asumiendo que el accionista GUADAHERMOSA ejerciera los derechos de suscripción para su participación actual en el capital, que URBANIJAR vendiera sus derechos, y que efectuara la aportación no dineraria máxima posible sin sobrepasar el límite del 24,90% del capital post-ampliación señalado en el numeral 5.1.3., el importe de los ingresos brutos sería de € 15.636.573. En tal caso los ingresos netos totales serían de € 15.076.293.

El importe definitivo de la cifra a ingresar por URBAS dependerá del resultado del número final de acciones suscritas en el primer tramo de aportación dineraria, y del efecto que una eventual suscripción incompleta en dicho tramo pudiera tener en el tramo de aportación no dineraria, tal y como ha quedado descrito en el numeral 5.1.3.

Los gastos estimados de emisión y admisión a cotización de las nuevas acciones (excluyendo IVA), para los escenarios de suscripción total y suscripción parcial descritos al principio de este apartado, son los siguientes:

Concepto	Importe estimado (Euros)	Importe estimado (Euros)
	Suscripción parcial 50%	Suscripción total
Publicidad (Folleto, anuncios prensa,...)	93.764	93.764
Notaría ⁽¹⁾	11.500	11.500
Impuesto T.P. Y A.J.D.	156.366	294.699
Registro Mercantil ⁽¹⁾	5.152	5.152
Registro de la Propiedad ⁽¹⁾	16.450	16.450
Comisión de colocación, asesoramiento financiero y jurídico	226.166	300.000
Comisión de Agencia	28.000	28.000
Iberclear	3.469	3.884
Tasas CNMV (Admisión)	462	870
Tasas CNMV (Emisión)	2.155	4.062
Bolsa	16.797	30.630
Total	560.281	789.012

Los gastos totales de la OFERTA representan aproximadamente el 3,6% de los ingresos brutos en el supuesto de suscripción parcial al 50% de la ampliación de capital aportaciones dinerarias, y del 2,7% en el caso de suscripción total.

Desde el punto de vista del efectivo que ingresaría la Compañía, los ingresos netos totales serían € 10.056.331 en el supuesto de la suscripción parcial y € 20.444.212 en el caso de la suscripción total.

(1) Los gastos correspondientes a Notaría, Registro Mercantil y Registro de la Propiedad se han estimado para el supuesto de suscripción total siendo ligeramente inferiores en el caso de suscripción parcial. Sin embargo dada su escasa importancia sobre el total de gastos de la OFERTA no se han estimado con más precisión para el supuesto de suscripción parcial.

9 DILUCIÓN

9.1 Cantidad y porcentaje de la dilución inmediata resultante de la oferta.

Los accionistas actuales de URBAS tienen derecho a la suscripción preferente en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias pero se les ha excluido de tal derecho en la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

En caso de que los accionistas actuales ejerciten el derecho de suscripción preferente su participación en el capital social se diluirá en un 20,13%.

Los titulares de acciones en la ampliación de capital por compensación de créditos han renunciado a ejercer su derecho de suscripción preferente en esta OFERTA, por lo que su participación en el capital social se diluirá en un 72,02%.

La OFERTA se produce una vez se ha aprobado y ejecutado la ampliación de capital por compensación de créditos, pendiente del trámite de admisión a cotización de las nuevas acciones correspondientes a dicha ampliación.

Origen de las acciones	Nº	% Total
Emitidas a la fecha del Folleto	17.611.406	27,98%
Aportación dineraria	32.666.498	51,89%
Aportación no dineraria	12.671.790	20,13%
Total post-oferta	62.949.694	100,00%

La cantidad y porcentaje de la dilución expuestos en la tabla anterior asumen la suscripción total de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias. En el supuesto de que la suscripción fuera parcial la cantidad y porcentaje de la dilución sería inferior para los accionistas actuales en relación a la OFERTA.

9.2 En el caso de una oferta de suscripción a los tenedores actuales, importe y porcentaje de la dilución inmediata si no suscriben la nueva oferta.

En el caso de que ninguno de los accionistas actuales suscribiera la ampliación de capital por aportaciones dinerarias en el porcentaje que les corresponda y asumiendo que dicha OFERTA fuera íntegramente suscrita por terceros, la participación de los referidos accionistas actuales se vería diluida en un 72,02% del capital social resultante de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

10 INFORMACIÓN ADICIONAL

10.1 Si en la nota sobre los valores se menciona a los asesores relacionados con una emisión, una declaración de la capacidad en que han actuado los asesores.

Las siguientes entidades han prestado servicios de asesoramiento en relación con la OFERTA:

- Renta 4 Planificación Empresarial, S.A., asesor financiero en relación con las actividades de presentación de la documentación necesaria para la tramitación ante la CNMV de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias, y en la posterior colocación de las acciones emitidas al público.
- Masons Buxeda Menchen, S.L., asesor jurídico para los trámites necesarios en relación a la OFERTA.

10.2 Indicación de otra información de la nota sobre los valores que haya sido auditada o revisada por los auditores y si los auditores han presentado un informe. Reproducción del informe o, con el permiso de la autoridad competente, un resumen del mismo.

No procede.

10.3 Cuando en la nota sobre los valores se incluya una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de esas personas, dirección profesional, calificaciones e interés importante en el emisor, según proceda. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte de la nota sobre los valores.

La Nota sobre los Valores incluye los siguientes informes efectuados por expertos independientes:

- “Informe Especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas”.

Este informe ha sido elaborado por el socio auditor D^a. M^a del Mar Mediano de la Sociedad General de Auditores y Consultores, S.A., de acuerdo con el encargo recibido de URBAS, por designación del Registro Mercantil. La dirección profesional del experto es calle de Pinar de Doña Consuelo, 11, 28220 Majadahonda (Madrid).

El 13 de febrero de 2006 D^a María del Mar Mediano redactó un informe de ratificación del informe anterior de 30 de mayo de 2005 en el que levantó la excepción, la limitación al alcance, las dos incertidumbres relativas a la razonabilidad del informe preceptivo de los administradores en cumplimiento de los artículos 144.1.a), 155 y 159.1.b), la advertencia del valor del posible crédito fiscal y la confirmación expresa y motivos por los que considera que la cotización representa el valor razonable de las acciones de URBAS.

- “Informe de tasación inmobiliaria sobre 181 solares de uso residencial pendientes de urbanización situados en el sector SU-2, parcelas 154 a 226 y 402 a 509 en Pioz (Guadalajara)”.

El informe de tasación ha sido realizado por el arquitecto D. José Luis Rufino Vázquez Chena, representante de la sociedad Tecnitasa, Técnicos en Tasación, S.A., con dirección profesional en P^o de la Castellana, 126, Dcha., 28046 Madrid.

El 9 de febrero de 2006 el arquitecto D^a Victoria Santiago Rasilla, representante de Tecnitasa, Técnicos en Tasación, S.A. con dirección profesional en la calle Víctor Andrés Belaunde, 48 - 50, 28016 Madrid, certificó la subsanación de condicionantes y advertencias que figuraban en el informe de tasación de 3 de mayo de 2005.

A la Compañía no le consta que los expertos que han realizado dicho informes o las sociedades que les emplean tengan un interés importante en el emisor bajo la interpretación que de dicho “interés importante” se expone en las Recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores (“CESR”) para la aplicación uniforme del Reglamento n^o 809/2004 de la Comisión Europea sobre folletos.

10.4 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

IV. DOCUMENTO DE REGISTRO (RD 1310/2005, de 4 de noviembre, y Anexo I del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004)

1. PERSONAS RESPONSABLES

- 1.1** Todas las personas responsables de la información que figura en el documento de registro y, según los casos, de ciertas partes del mismo, con, en el último caso, una indicación de las partes. En caso de personas físicas, incluidos los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor, indicar el nombre y el cargo de la persona; en caso de personas jurídicas, indicar el nombre y el domicilio social.

Ver apartado 1.1 de la Nota sobre los Valores.

- 1.2** Declaración de los responsables del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en el documento de registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido. En su caso, declaración de los responsables de determinadas partes del documento de registro que asegure que, tras comportarse con una diligencia razonable para garantizar que así es, la información contenida en la parte del documento de registro de la que son responsables es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

Ver apartado 1.2 de la Nota sobre los Valores.

2. AUDITORES DE CUENTAS

2.1 Nombre y dirección de los auditores del emisor para el período cubierto por la información financiera histórica (así como su afiliación a un colegio profesional).

El auditor de las cuentas anuales individuales de URBAS durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004 es PKF Audiec, S.A. (en adelante “el Auditor”) con domicilio en Avda. Diagonal, 612, 7º, 08021 Barcelona, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (“R.O.A.C.”) con el número S-0647.

El auditor de las cuentas individuales y consolidadas de URBAS para el ejercicio 2005 será la firma Deloitte, S.L. con domicilio en Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, Madrid, inscrita en el R.O.A.C. con el número S-0692. En caso de que no acepte el nombramiento o renuncie al mismo, la Junta Extraordinaria de Accionistas ha previsto como auditor suplente la firma Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. (en adelante “PWC”) con domicilio en Paseo de la Castellana, 43, Madrid, inscrita en el R.O.A.C. con el número S-0242.

2.2 Si los auditores han renunciado, han sido apartados de sus funciones o no han sido redesignados durante el período cubierto por la información financiera histórica, proporcionarán los detalles si son importantes.

Los auditores no han renunciado, ni han sido apartados de sus funciones durante el período cubierto por la información financiera histórica, habiendo sido designados por la Compañía por última vez en la Junta de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005, al objeto de auditar las cuentas anuales individuales correspondientes al presente ejercicio, que finalizará el 31 de diciembre de 2005.

Sin embargo, a finales de noviembre de 2005 PKF Audiec, S.A. manifestó su deseo de renuncia a la auditoría de cuentas de URBAS correspondiente al ejercicio 2005. El consejero delegado aceptó la renuncia, y a partir de ese momento el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración iniciaron la búsqueda de nuevos auditores para la Compañía.

En la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero de 2006 se nombró a Deloitte, S.L. para la emisión del informe de auditoría correspondiente a las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS correspondiente a los ejercicios 2005, 2006 y 2007. El auditor suplente es PWC.

Las razones de la sustitución de PKF Audiec, S.A. como auditor son de tipo operativo y estratégico. La ubicación geográfica del auditor está localizada en ciudad distinta a la del domicilio social de la Compañía y la nueva dirección de URBAS desea que la responsabilidad de la auditoría recaiga sobre una firma auditora distinta a la actual.

3. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

3.1. Resumen de información financiera histórica.

Información financiera histórica seleccionada relativa al emisor, que se presentará para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, y cualquier periodo financiero intermedio subsiguiente, en la misma divisa que la información financiera.

La información financiera histórica seleccionada debe proporcionar las cifras clave que resumen la situación financiera del emisor.

La información financiera histórica auditada corresponde a las cuentas individuales de URBAS auditadas por PKF Audiec, S.A. No se han presentado en el pasado estados financieros consolidados auditados debido a que en opinión del Auditor, dichas cuentas no tenían un efecto significativo sobre la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de la Compañía, ni sobre sus resultados.

Magnitudes financieras individuales relevantes seleccionadas de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2002, 2003 y 2004 sobre información auditada.

BALANCE DE SITUACION	2004	Var (%)	2003	Var (%)	2002
Inmovilizado	306.081	-2,7%	314.472	-2,4%	322.056
Existencias ⁽¹⁾	8.502.219	-64,3%	23.831.970	0,0%	23.829.611
Otros deudores ⁽²⁾	4.044.715	n.a.	0	0,0%	0
Resto activo circulante ⁽³⁾	1.038.001	148,5%	417.699	-40,3%	699.241
IFT + Tesorería	4.611	647,3%	617	-3,4%	639
Total activo	13.895.627	-43,4%	24.564.758	-1,2%	24.851.547
Capital social ⁽⁴⁾	10.453.279	0,0%	10.453.279	18,7%	8.807.575
Fondos propios ⁽⁵⁾	5.374.524	-45,3%	9.830.496	13,1%	8.688.256
Ingresos a distribuir en varios ejercicios ⁽⁶⁾	3.997.357	n.a.	0	0,0%	0
Resto pasivo a largo plazo	1.484.841	0,2%	1.482.091	0,0%	1.482.091
AAPP Acreedora ⁽⁷⁾	2.298.741	-81,4%	12.377.493	3,1%	12.009.415
Resto pasivo a corto plazo ⁽⁸⁾	740.164	-15,4%	874.678	-67,3%	2.671.785
Total pasivo	13.895.627	-43,4%	24.564.758	-1,2%	24.851.547

(en euros)

- (1) En 2004 URBAS tuvo que dotar una provisión por importe de € 13.342.960 por depreciación de las existencias correspondientes a las fincas de la Urbanización Residencial Sotolargo debido a la modificación de la calificación urbanística como consecuencia del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de octubre de 2004. La determinación del importe de la dotación se realizó deduciendo del valor contable de dichas fincas el valor de tasación de acuerdo con el Informe de Eurotasa de fecha 12 de enero de 2005.
- (2) El 31 de diciembre de 2004 URBAS vendió el 49,03% y 2% del capital de URBANIJAR a las sociedades GUADAHERMOSA y FIDELCA. El importe total del precio aplazado fue de € 4.044.355.
- (3) En 2004 se incluye un importe de € 654.665 en la cuenta de clientes correspondiente a la estimación de la cuantía del justiprecio correspondiente a la expropiación de una superficie de 62.349 m² notificada a la Compañía a través de Acta Previa y de Ocupación de fecha 23 de enero de 2003 debido al grado de certeza de la ejecución de la expropiación. Sin embargo, en 2005 las Actas de Adquisición por Mutuo Acuerdo afectaron a una superficie distinta, adaptada a las necesidades de construcción de una balsa de agua y sus canalizaciones desde una planta desaladora hasta los campos de Nijar, fundamentalmente propiedad de URBANIJAR a 31 de diciembre de 2004. Por consiguiente, el saldo efectivo de clientes por expropiaciones debía haber sido de tan sólo € 23.502.
- (4) URBAS estaba incurso en causa de disolución a 31 de diciembre de 2004 ya que atendiendo a los puntos (3) y (5) sus fondos propios eran en realidad de € 1.236.303. De acuerdo con el artículo 260.4 de la LSA, toda sociedad en la que como consecuencia de pérdidas su patrimonio se reduzca a una cantidad inferior a la mitad del capital social se disolverá, a no ser que aumente o reduzca el capital social en la medida suficiente. Las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones dinerarias y no dinerarias tienen por objeto restablecer el equilibrio patrimonial.

- (5) Los fondos propios se incrementaron en 2003 como consecuencia de una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de € 1.645.705 inscrita en el Registro Mercantil el 4 de abril de 2003. En 2004 los fondos propios se redujeron a causa de la importante dotación a la provisión por depreciación de existencias. Los fondos propios a 31 de diciembre de 2004 habrían sido € 1.236.303 teniendo en cuenta lo previsto en el punto (3) y el exceso de deuda tributaria por importe de € 3.507.058 sobre la contabilizada.
- (6) En 2004 el saldo de Ingresos a distribuir en varios ejercicios por importe de € 3.997.357 refleja la plusvalía pendiente de materializar sobre la participación del 48,97% del capital de URBANIJAR representado en 531.467 participaciones sociales. El asiento de apertura de dicha cuenta por importe de € 8.121.006 reflejaba la diferencia entre la deuda con la Agencia Tributaria y con el Banco Guipuzcoano y el valor contable de las existencias que en conjunto constituyeron una aportación no dineraria a URBANIJAR. La venta del 51,03% del capital de URBANIJAR provocó la disminución del saldo de apertura en € 4.141.691.
- (7) La cuenta con Hacienda Pública acreedora disminuye en 2004 fundamentalmente debido a la aportación no dineraria en la que figuraba deuda con la Agencia Tributaria por importe de € 9.790.917.
- (8) En 2003 se reduce el Resto pasivo a corto plazo fundamentalmente por la capitalización de préstamos de accionistas por el importe reflejado en el punto (5).

CUENTA DE P Y G	2004	Var (%)	2003	Var (%)	2002
Ingresos de explotación ⁽⁹⁾	1.108.945	n.a.	0	-100,0%	80.652
Gastos de explotación	(543.499)	198,5%	(182.072)	-62,6%	(486.808)
Casflow de explotación	565.446	n.a.	(182.072)	-55,2%	(406.156)
Resultado de explotación ⁽¹⁰⁾	(12.783.976)	6347,8%	(198.270)	-53,9%	(430.028)
Resultados financieros	(359.012)	1,5%	(353.875)	-21,3%	(449.737)
Resultados extraordinarios ⁽¹¹⁾	8.687.016	17744,8%	48.681	-92,2%	626.004
Resultado antes de impuestos	(4.455.972)	785,1%	(503.464)	98,4%	(253.761)
Resultado neto	(4.455.972)	785,1%	(503.464)	98,4%	(253.761)

(en euros)

- (9) En 2003 URBAS no tuvo ingresos al encontrarse paralizada su actividad inmobiliaria por el embargo de la Agencia Tributaria. En 2004 se contabilizaron ingresos por expropiaciones en exceso por € 631.163.
- (10) Los resultados de explotación en 2004 reflejan la dotación a la provisión por depreciación de existencias.
- (11) En 2004 los resultados extraordinarios incluyen una plusvalía de € 8.206.608 generada por la venta del 51,03% del capital de URBANIJAR a GUADAHERMOSA y FIDELCA. La plusvalía tiene dos componentes: € 4.141.691 por la parte correspondiente de plusvalía realizada en la aportación no dineraria y contabilizada en ingresos a distribuir en varios ejercicios y € 4.065.097 por la diferencia entre el precio de compraventa de las participaciones sociales y el valor contable de la participación financiera.

PRINCIPALES RATIOS FINANCIEROS	2004 ⁽¹²⁾	2003	2002
Endeudamiento / Fondos propios	6,2	1,4	1,6
Total activo / Fondos propios	7,9	2,5	2,9
(Existencias + Otros deudores) / Endeudamiento	1,6	1,8	1,7
Fondo de maniobra	7.043.583	10.998.115	9.848.291
Gastos de explotación / Ingresos de explotación	113,8%	n.a.	603,6%
Resultado neto por acción	-0,53	-0,03	-0,02

- (12) En el cálculo de los principales ratios financieros en 2004 se ha ajustado los fondos propios, el pasivo circulante, los ingresos de explotación y el resultado neto para tener en cuenta el exceso de deuda tributaria por importe de € 3.507.058 sobre la reconocida históricamente por la Compañía y el exceso de ingresos por expropiaciones por importe de € 631.163.

Endeudamiento = Deudas con entidades de crédito + Deuda con empresas del grupo + Préstamos de accionistas + Administración Pública acreedora

Fondo de maniobra = Activo circulante - Pasivo circulante

El resultado neto por acción se ha calculado teniendo en cuenta el número de acciones en circulación al final de cada ejercicio.

Magnitudes financieras consolidadas NIIF relevantes seleccionadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2004 sobre información consolidada PGC no formulada, aprobada, ni auditada.

BALANCE DE SITUACION	Cons. NIIF	Var (%)	Cons. PGC
Activo no corriente	4.847.416	2447,5%	190.280
Existencias	8.502.219	0,0%	8.502.219
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	4.504.182	-12,1%	5.122.146
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	7.885	0,0%	7.885
Activo corriente	13.018.791	-4,5%	13.636.755
Total activo	17.866.207	29,2%	13.827.035
Patrimonio neto	6.093.942	17,4%	5.189.947
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.357	0,0%	3.997.357
Pasivo no corriente	856.613	-21,2%	1.087.063
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	757.426	1,1%	748.856
Otros pasivos corrientes	5.770.203	139,1%	2.413.146
Pasivo corriente	6.918.296	94,7%	3.552.669
Total pasivo	17.866.207	29,2%	13.827.035

(en euros)

Principales variaciones entre las cuentas consolidadas adaptadas a las NIIF que fueron publicadas para reflejar la transición a dichas normas internacionales y las correspondientes al PGC no formuladas, ni aprobadas en Junta de Accionistas:

- Activo no corriente: € 4.657.136. En activos por impuestos diferidos se ha reconocido conforme a NIIF el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas susceptibles de recuperación a través de la materialización de plusvalías con activos de la Compañía. Los gastos de establecimiento y el inmovilizado inmaterial no se activan y el inmovilizado material de las empresas participadas se ha dado también de baja en la adaptación a las NIIF.
- Activo corriente: (€ 617.964). No reconocimiento del derecho de cobro por el exceso de ingresos por expropiaciones contabilizado en 2004.
- Patrimonio neto: € 903.995. El incremento se debe principalmente a la mayor importancia de los créditos fiscales sobre las provisiones reconocidas como consecuencia del exceso de deuda con la Agencia Tributaria sobre la reconocida a 31 de diciembre de 2004 y el resultado correspondiente al aplazamiento de la deuda con la Agencia Tributaria y la corrección del ingreso por expropiaciones no realizadas.
- Pasivo no corriente: (€ 230.450). Aplicación de las provisiones para riesgos y gastos al exceso de deuda reconocido con la Agencia Tributaria.
- Pasivo corriente: € 3.365.627. Reconocimiento del exceso de deuda con la Agencia Tributaria sin tener en cuenta los intereses correspondientes al principal que se aplicarían en el 2005 conforme al calendario de pagos acordado con la oficina de recaudación tributaria. Efecto impositivo de las provisiones para riesgos y gastos aplicadas a principios del ejercicio y por la dotación anual de dichas provisiones.

ESTADO DE RESULTADOS	Cons. NIIF	Var (%)	Cons. PGC
Total ingresos de la operación	9.344.991	742,7%	1.108.945
Total gastos de la operación	(720.943)	32,6%	(543.499)
Resultado de la operación antes de amortizaciones y provisiones	8.624.048	1425,2%	565.446
Resultado de la operación	8.619.313	n.a.	(12.783.976)
Resultado antes de impuestos	(5.482.659)	23,0%	(4.455.972)
Resultado neto	(5.484.226)	23,1%	(4.455.972)

(en euros)

Las principales diferencias entre el estado de resultados del ejercicio 2004 conforme al PGC y a NIIF son las siguientes:

- Total ingresos de la operación: € 8.236.046. Reclasificación de la plusvalía correspondiente a la venta del 51,03% del capital de URBANIJAR y eliminación del exceso de ingresos por expropiaciones.
- Total gastos de la operación: (€ 177.444). Reclasificación de gastos extraordinarios.
- Resultado de la operación: € 21.403.289. A la diferencia de las variaciones entre el total de ingresos y gastos de la operación conforme a NIIF y PGC hay que añadir la dotación a la provisión por depreciación de existencias que en PGC se refleja como gasto antes del resultado de la operación.
- Resultado antes de impuestos: (€ 1.026.687). Los resultados adaptados al NIIF son inferiores por el resultado por deterioro de activos, el reconocimiento de mayores intereses por el exceso de deuda tributaria y la eliminación de exceso de ingreso por expropiaciones.
- Resultado neto: (€ 1.028.254). Se ha incluido el efecto impositivo de la dotación anual por provisiones para riesgos y gastos así como sobre el impuesto anticipado correspondiente a los gastos de ampliación de capital de la Compañía.

3.2. Información financiera de periodos intermedios.

Si se proporciona información financiera seleccionada relativa a periodos intermedios, también se proporcionarán datos comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito para la información comparativa del balance se satisfaga presentando la información del balance final del ejercicio.

La información financiera de obligada comunicación a la CNMV comprende magnitudes del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias de URBAS. Las cuentas individuales que corresponden a los primeros nueve meses de 2005 no han sido auditadas.

Magnitudes financieras individuales relevantes seleccionadas de los primeros nueve meses de 2005 sobre información no auditada con la comparativa respecto del final del ejercicio anterior en el caso del balance y respecto del mismo periodo del ejercicio anterior en la cuenta de resultados.

BALANCE DE SITUACION	sep-05	Var (%)	dic-04
Inmovilizado ⁽¹⁾	11.361	-96,3%	306.081
Existencias	8.493.553	-0,1%	8.502.219
Otros deudores ⁽²⁾	2.486.211	-38,5%	4.044.715
Resto activo circulante ⁽³⁾	730.859	-29,6%	1.038.001
IFT + Tesorería ⁽²⁾	3.902.045	84524,7%	4.611
Total activo	15.624.030	12,4%	13.895.627
Capital social ⁽⁴⁾	11.271.300	7,8%	10.453.279
Fondos propios	5.706.644	6,2%	5.374.524
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.638.660	-34,0%	3.997.357
Resto pasivo a largo plazo	1.124.344	-24,3%	1.484.841
AAPP Acreedora ⁽⁵⁾	4.549.900	97,9%	2.298.741
Resto pasivo a corto plazo ⁽⁶⁾	1.604.482	116,8%	740.164
Total pasivo	15.624.030	12,4%	13.895.627

(en euros)

- (1) La Compañía ha dotado una provisión por depreciación del inmovilizado financiero por € 299.761 ya que en un informe especial del auditor efectuado el tercer trimestre de 2005 se detectó la inexistencia de valor en las participaciones en empresas inactivas.
- (2) El importe de € 3.885.751 del precio aplazado que GUADAHERMOSA debía a URBAS por la adquisición del 49,03% del capital de URBANIJAR efectuada a finales de 2004 ha sido reclasificado como crédito a empresa asociada en la cuenta de inversiones financieras temporales. La mayor parte del saldo a 30 de septiembre de 2005 de otros deudores corresponde al precio aplazado por € 2.311.159 en la venta de 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR a GUADAHERMOSA realizada el 29 de septiembre de 2005.
- (3) La reducción de Resto activo circulante se ha producido fundamentalmente por la eliminación del importe de € 631.163 correspondiente a clientes por expropiaciones. La compensación de saldos deudores y acreedores con la Administración Pública se contrapone al aumento de préstamos con FIDELCA y del aumento del saldo de la cuenta de clientes por operaciones de comercialización de producto residencial de GUADAHERMOSA. Se han aplicado provisiones por insolvencias de tráfico de saldos deudores que corresponderá comprobar a través de la correspondiente auditoría.
- (4) Al final del tercer trimestre de 2005 URBAS estaba obligada a reducir el capital social, ya que de acuerdo con el artículo 163 de la LSA, las pérdidas acumuladas habían disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes del capital, siempre y cuando no restableciese el equilibrio patrimonial de otro modo.
- (5) El incremento de dicho saldo se debe principalmente al efecto neto del reconocimiento de mayor deuda con la Agencia Tributaria por un importe de € 3.633.768, al pago del importe por € 1.000.010 de febrero de 2005 correspondiente al calendario de pago acordado con la Agencia Tributaria, y a la compensación del saldo acreedor y deudor con la Administración Pública.
- (6) La variación principal corresponde al incremento del saldo de préstamos con accionistas correspondiente a GUADAHERMOSA.

CUENTA DE P Y G	sep-05	Var (%)	sep-04
Ingresos de explotación ⁽⁷⁾	619.632	n.a.	0
Gastos de explotación	(356.321)	127,3%	(156.773)
Casflow de explotación	263.312	n.a.	(156.773)
Resultado de explotación ⁽⁸⁾	561.553	n.a.	(162.460)
Resultados financieros ⁽⁹⁾	(302.136)	5311,7%	(5.583)
Resultados extraordinarios ⁽¹⁰⁾	(758.099)	852,3%	(79.603)
Resultado antes de impuestos	(498.682)	101,4%	(247.646)
Resultado neto	(498.682)	101,4%	(247.646)

(en euros)

- (7) Los ingresos de explotación corresponden a comisiones por servicios de gestión en la venta de terrenos de URBANIJAR por ventas de viviendas en varias promociones del Grupo Guadahermosa por importe de € 363.021 y otros ingresos por exceso de provisiones para riesgos y gastos por € 256.610.
- (8) Los resultados de explotación incluyen la aplicación de una provisión por insolvencias de tráfico por importe de € 299.761.
- (9) Los resultados financieros incorporan intereses incurridos en el principal de la deuda acordada con la Agencia Tributaria. En el reparto de las cargas con la Agencia Tributaria acordado entre URBAS y URBANIJAR, la Compañía es la única que hace frente al pago de intereses.
- (10) Los resultados extraordinarios son negativos debido a que el exceso de deuda con la Agencia Tributaria incluyendo intereses capitalizados del 2005 sobre la deuda reconocida históricamente supera la plusvalía generada con la venta de 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR. Se incluye también una provisión por depreciación del inmovilizado financiero por importe de € 299.761.

Magnitudes financieras consolidadas NIIF relevantes seleccionadas de los primeros nueve meses de 2005 sobre información consolidada PGC no auditada con la comparativa NIIF respecto del final del ejercicio anterior en el caso del balance y respecto del mismo periodo del ejercicio anterior en la cuenta de resultados.

BALANCE DE SITUACION	NIIF Sep 05	NIIF Dic 04	Var (%)
Activo no corriente	4.781.850	4.847.416	-1,4%
Existencias	8.493.553	8.502.219	-0,1%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.226.270	4.504.182	-28,4%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	18.965	7.885	140,5%
Activo corriente	15.628.990	13.018.791	20,0%
Total activo	20.410.839	17.866.207	14,2%
Patrimonio neto	10.661.986	6.093.942	75,0%
Pasivo no corriente	732.524	856.613	-14,5%
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.607.455	757.426	112,2%
Otros pasivos financieros	4.770.213	5.770.203	-17,3%
Otros pasivos corrientes	2.638.660	3.997.357	-34,0%
Pasivo corriente	9.016.328	10.915.652	-17,4%
Total pasivo	20.410.839	17.866.207	14,2%

(en euros)

CUENTA DE P Y G	NIIF Sep 05	NIIF Sep 04	Var (%)
Total ingresos de la operación	4.338.743	29.893	14414,2%
Total gastos de la operación	(868.619)	(266.270)	226,2%
Resultado de la operación antes de amortizaciones y provisiones	3.470.124	(236.377)	n.a.
Resultado de la operación	3.769.658	(237.671)	n.a.
Resultado antes de impuestos	3.485.200	(543.253)	n.a.
Resultado neto	3.485.200	(543.253)	n.a.

(en euros)

4. FACTORES DE RIESGO

Se proporcionarán de manera prominente en una sección titulada “Factores de riesgo”, los factores de riesgo específicos del emisor o de su sector de actividad.

Ver “Factores de riesgo específicos del emisor o de su sector de actividad” en el capítulo II titulado Factores de riesgo.

5. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

5.1 Historia y evolución del emisor.

5.1.1 Nombre legal y comercial del emisor.

La denominación social de la entidad emisora es “URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, SOCIEDAD ANÓNIMA”. Es también conocida por el acrónimo “URBAS”.

5.1.2 Lugar de registro del emisor y número de registro.

URBAS está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 8587, libro 0, sección 8, folio 1, hoja M-138308, y está provista de número de identificación fiscal A-08049793.

5.1.3 Fecha de constitución y periodo de actividad del emisor, si no son indefinidos.

La Compañía fue constituida el 20 de octubre de 1944, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Barcelona, D. José Pérez Jofre de Villegas.

De conformidad con el artículo 3 de los Estatutos Sociales de URBAS, “*La duración de la Sociedad será indefinida*”.

5.1.4 Domicilio y personalidad jurídica del emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, y dirección y número de teléfono de su domicilio social (o lugar principal de actividad empresarial si es diferente de su domicilio social).

URBAS es una sociedad de nacionalidad española, con domicilio en Madrid, calle Princesa, nº 61. Mantiene en dicha dirección una Oficina de Atención al Accionista, cuyo número de teléfono es el 91 559 00 00.

La Compañía tiene forma jurídica de sociedad anónima y se rige por la Ley de Sociedades Anónimas cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, y demás normativa aplicable a las sociedades anónimas, siendo el marco regulador de los servicios prestados por la Compañía las principales normas del sector inmobiliario, competencia de las distintas administraciones estatal, autonómica y local.

Al ser URBAS una empresa cotizada en las Bolsas de Valores de Madrid y Barcelona, en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo), ha de operar de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 24/1998, de 28 de julio, de Mercado de Valores, y demás normativa de desarrollo.

5.1.5 Acontecimientos importantes en el desarrollo de la actividad del emisor.

a) Evolución histórica anterior a junio de 2004.

URBAS se constituyó en 1944 en Barcelona para desarrollar la actividad de adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

En 1972 la Compañía abandona el negocio de transporte público a causa de la escasa rentabilidad obtenida, concentrándose en la actividad de promoción inmobiliaria.

A partir de 1988 inicia un proceso de diversificación añadiendo a la promoción inmobiliaria, la actividad de desarrollo y explotación de aparcamientos, y tomando participaciones financieras en empresas de alta tecnología.

A principios de los años 90, comienza a originarse una problemática de falta de liquidez y dificultad de obtención de financiación. Los hechos más destacables fueron los siguientes: (i) venta infructuosa de una finca en Níjar (Almería) por incumplimiento del comprador de las condiciones estipuladas; (ii) no conversión de emisión de obligaciones convertibles; (iii) inspección abierta por la Hacienda Pública; (iv) embargo de aparcamiento en La Coruña. El 31 de diciembre de 1991 la Compañía presenta una deuda financiera de € 66,5 millones, excesiva para la capacidad de generación de caja en aquel periodo.

En 1992 comienza a aplicar un programa de saneamiento con el que hace frente a obligaciones de pago con empresas constructoras, entidades financieras, y obligacionistas titulares de la emisión de obligaciones convertibles. La Compañía cede sus participaciones financieras en empresas no inmobiliarias y recupera la finca de Níjar.

URBAS mantenía deudas con la Agencia Tributaria por actas levantadas desde 1986, sobre las cuales solicitó aplazamiento de pago. El 28 de enero de 1994 fue denegado el aplazamiento, y con fecha 27 de abril de 1994 se ordenó el embargo preventivo de las propiedades de la Compañía. En enero de 1995 URBAS recurrió la denegación ante la Audiencia Nacional, dictándose sentencia el 7 de octubre de 1996 en la que se estimaba la demanda y se accedía a las pretensiones de la Compañía. La sentencia fue recurrida en casación por la Agencia Tributaria. En sentencia de 21 de mayo de 2002 el Tribunal Supremo desestimó dicho recurso, confirmando la sentencia de la Audiencia Nacional.

En 1998 la plantilla de URBAS se había reducido hasta 9 empleados desde 36 al principio del periodo de saneamiento.

Desde 1998 hasta 2004 los recursos empleados por la Compañía se redujeron a la mínima expresión posible debido a la imposibilidad de desarrollar la actividad inmobiliaria dada su delicada situación financiera y patrimonial.

En relación a su trayectoria bursátil, URBAS comenzó a cotizar en la Bolsa de Barcelona en 1947 y en la Bolsa de Madrid en 1989. El 26 de noviembre de 1990, la Compañía se incorporó al Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) con el anagrama "UBS".

El 23 de julio de 1997 la CNMV decretó la suspensión cautelar de la negociación en el Sistema de Interconexión Bursátil de las acciones de URBAS. El levantamiento de la suspensión cautelar de la cotización se efectuó con efectos al día 1 de julio de 1998.

b) Cambios acontecidos a partir de junio de 2004.

En junio de 2004 se produce el nombramiento de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. como Presidente del Consejo de Administración, que a su vez, designó como su representante persona física para ejercer dicho cargo a D. Francisco Javier Irizar Ortega.

GUADAHERMOSA se convirtió desde ese momento en el principal prestamista de la Compañía, sustituyendo a FIDELCA que había ostentado ese papel durante los meses anteriores.

A partir de ese momento, la Compañía concentró sus esfuerzos en modificar las causas que habían provocado el largo periodo de inactividad. A principios de 2005 llegó a un acuerdo con la Agencia Tributaria para la fijación del importe exacto de la deuda tributaria incluyendo intereses y recargos de apremio, y para el aplazamiento de la misma acordando un calendario de pago.

El importe total de la deuda con la Agencia Tributaria se estableció en € 15.446.408 fijándose el siguiente calendario de pagos:

Vencimiento	Importe	URBAS	URBANIJAR
21-feb-05	1.000.010	1.000.010	0
20-abr-05	2.304.599	0	2.304.599
20-jun-05	2.300.000	0	2.300.000
20-sep-05	2.300.000	0	2.300.000
20-dic-05	7.541.798	4.655.481	2.886.317
Total	15.446.408	5.655.491	9.790.917

(en euros)

A la fecha de verificación del Folleto, la deuda de URBAS con la Agencia Tributaria ha sido totalmente satisfecha. El 4 de enero de 2006 el consejero delegado de la Compañía presentó un escrito a la Oficina Nacional de Recaudación de la Agencia Tributaria solicitando el levantamiento del embargo que gravaba las fincas de Níjar, Almería.

La Compañía mantiene abierto un proceso contra la Agencia Tributaria ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional ya que considera que había prescrito el derecho de la Administración a exigir la cantidad total de la deuda objeto de aplazamiento de pagos conforme a la aceptación del aplazamiento de pagos propuesto por URBAS.

5.2. Inversiones.

5.2.1. Descripción, (incluida la cantidad) de las principales inversiones del emisor en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro.

Debido a la delicada situación financiera y patrimonial de la Compañía, no se han registrado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica inversiones relevantes en inmovilizado material y financiero a excepción de € 3.766 en equipos para procesos de la información en el tercer trimestre de 2005.

El incremento de la cuenta de gastos de establecimiento en 2003 se debe a la activación de gastos incurridos en la ampliación de capital por compensación de créditos realizada en el primer semestre de dicho ejercicio.

5.2.2. Descripción de las inversiones principales del emisor actualmente en curso, incluida la distribución de estas inversiones geográficamente (nacionales y en el extranjero) y el método de financiación (interno o externo).

En la actualidad no hay inversiones en curso relevantes, al margen de las obras de urbanización en Pioz que por el momento anticipan empresas del Grupo Guadahermosa por cuenta de la Compañía, ya que se pretende relanzar la actividad una vez finalicen las operaciones de ampliación de capital descritas en la Nota sobre los Valores.

5.2.3. Información sobre las principales inversiones futuras del emisor sobre las cuales sus órganos de gestión hayan adoptado ya compromisos firmes.

Los órganos de gestión no han adoptado compromisos firmes en relación a inversiones futuras a realizar por URBAS. Sin embargo, se están estudiando operaciones de adquisición de suelo principalmente finalista en España y Norte de Marruecos así como la compra de un local comercial céntrico en zona de distrito de negocios en Madrid donde se trasladaría la sede central de la Compañía.

6. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO

6.1. Actividades principales.

6.1.1. Descripción de factores clave relativos a la naturaleza de las operaciones del emisor y de sus principales actividades, declarando las principales categorías de productos vendidos y/o servicios prestados en cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

URBAS es una sociedad del sector inmobiliario que se dedica a la actividad de promoción residencial y que está especializada en el desarrollo del suelo y su posterior transformación en producto para la venta.

En los últimos años las operaciones han tenido carácter puntual fruto de la venta de activos inmobiliarios propios y de ingresos por comercialización de productos de terceros.

A continuación se incluye una tabla con la evolución de ingresos desglosados por tipo de actividad, y por categorías de productos vendidos y servicios prestados:

Euros	2004	2003	2002
Promoción para la venta	1.082.620	0	42.719
- Ventas de suelo	654.664	0	0
- Ventas de locales	377.196	0	0
- Ventas de plazas de aparcamiento	50.760	0	0
- Ventas de viviendas	0	0	42.719
Prestación de servicios	26.325	0	37.933
- Comercialización de viviendas	26.325	0	37.933
TOTAL INGRESOS	1.108.945	0	80.652

Las ventas de suelo por importe de € 654.664 corresponden a ingresos estimados de acuerdo con un Acta Previa y de Ocupación remitida por la Confederación Hidrográfica del Sur en el que se comunicaba a URBAS la expropiación de 62.349 m² de suelo de labor seco, pastos, ubicado en el municipio de Níjar (Almería). El precio de venta estimado por la Compañía fue de € 10,5 por m². Las condiciones definitivas de la expropiación se acordaron el 18 de abril de 2005 afectando finalmente a una superficie de tan solo 2.498 m² siendo el justiprecio de € 23.502.

Las ventas de locales por importe de € 377.196 provienen de dos locales comerciales situados en las localidades de Calpe y Gandía, ambas en la provincia de Alicante. El importe ingresado en cada venta fue de € 224.796 y € 152.400, respectivamente.

Las ventas de plazas de aparcamiento por importe de € 50.760 se originaron por varias plazas situadas en un estacionamiento de la localidad de Calpe (Alicante).

Las ventas de vivienda de € 42.719 son de una liquidación de obra en Villamantilla (Madrid).

En 2004 los ingresos por prestación de servicios por importe de € 26.325 se producen como consecuencia de una comisión del 3% aplicada sobre 6 viviendas comercializadas de la urbanización “Ciudad Jardín del Valcastillo” en Pioz (Guadalajara).

Euros	Fecha	Precio	Comisión
Vivienda 317	22-nov-04	126.000	3.780
Vivienda 296	22-nov-04	147.500	4.425
Vivienda 262	10-dic-04	147.000	4.410
Vivienda 249	10-dic-04	163.000	4.890
Vivienda 273	13-dic-04	147.000	4.410
Vivienda 271	21-dic-04	147.000	4.410
TOTAL		877.500	26.325

En 2002 los ingresos por prestación de servicios por importe de € 37.933 se deben a la comercialización de viviendas en Villamantilla (Madrid).

Teniendo en cuenta la superficie efectivamente expropiada a URBAS, a finales de 2004 los principales activos de URBAS incluidos en la cuenta de existencias eran los siguientes:

Cartera de suelo	Provincia	Superficie	Estado actual
Fincas Sotolargo	Guadalajara	317.239	No urbanizable
Fincas Níjar	Almería	854.561	Fincas baldías regadío
TOTAL		1.171.800	

Las fincas de Sotolargo comprenden el Paraje Monteaveruelo, finca nº 983, y los terrenos de la Urbanización Residencial Sotolargo, fincas nº 2061 y 2062. El Paraje Monteaveruelo ocupa aproximadamente el 88% de la superficie total de las fincas de Sotolargo (Guadalajara).

Las fincas de Sotolargo nº 2061 y 2062, de las que es titular URBAS en virtud de la compra a la sociedad Promociones Residenciales Iberia, S.A. documentado en contrato privado de 30 de octubre de 1993 elevado a público en escritura de aclaración y complemento de 21 de diciembre de 2005, estuvieron gravadas con una hipoteca a favor del Ayuntamiento de Valdeaveruelo (Guadalajara) por un importe de € 9.938 y € 48.817, respectivamente. A la fecha del Documento de registro, la hipoteca se ha extinguido ya que han transcurrido dos años sin que el Ayuntamiento de Valdeaveruelo haya practicado en el Registro de la Propiedad nº 1 de Guadalajara la inscripción de inicio del procedimiento de ejecución de la hipoteca.

Las fincas y pozos de Níjar nº 22421 a 22438 y 23326 presentan anotaciones de embargo a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social por un importe total de € 159.257. Sobre las fincas nº 22421 y 23326 y los pozos nº 22433 a 22438 pesa providencia de embargo a favor de D. Roque Navarro Peñas para cubrir la suma reclamada de € 50.158. En la finca nº 22422 figura anotación de embargo a favor del Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid por importe de € 58.516. El 12 de abril de 2005 el Registro de la Propiedad nº 3 de Almería canceló la anotación preventiva de embargo que pesaba sobre fincas y pozos de Níjar a favor de Banco Guipuzcoano, S.A. por importe de € 26.676 de acuerdo con el mandamiento del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Barcelona de 21 de febrero de 2004 y del testimonio de 21 de febrero de 2005 emitido por la Secretaría Judicial de dicho juzgado sobre auto de la misma fecha.

A la cartera de suelo había que añadir la parcela de una cafetería situada en la localidad de Villamantilla (Madrid) y varias plazas de aparcamiento situadas en un estacionamiento subterráneo de la Plaza Comercial, 5 (Barcelona).

La Compañía está obligada a devolver la parcela al Ayuntamiento de Villamantilla y éste a devolver el precio recibido de € 25.774 con los intereses legales desde que ingresó el dinero en su patrimonio hasta que lo entregue a URBAS, en virtud de lo dispuesto en sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 12 de mayo de 2005. La parcela figura en el balance de la Compañía con un valor contable de € 26.693.

El Comité de Auditoría de la Compañía ha detectado recientemente la inexistencia de activos correspondiente a las plazas de aparcamiento de Plaza Comercial, 5 contabilizadas en existencias por un valor contable de € 34.967.

En relación a participaciones financieras con un valor de mercado relevante destaca el 49% del capital de URBANIJAR del que era propietaria la Compañía. El principal activo de dicha participada a 31 de diciembre de 2004 eran fincas de Níjar (Almería) cuya superficie total era de 5.073.952 m² y su estado actual era el de fincas baldías de secano.

A 30 de septiembre de 2005 la superficie de las fincas de Níjar propiedad de URBANIJAR en un 75,87% era de 2.244.144 m² ya que dicha sociedad vendió 2.731.966 m² de terreno a la sociedad Terrenos La Cumbre, S.L. y se le expropió un total de 97.822 m². La participación restante del 24,13% corresponde a la sociedad Arco 2000, S.L. en virtud de la reducción de capital efectuada en URBANIJAR el 24 de agosto de 2005. La participación actual de URBAS en URBANIJAR es del 42,6%.

El Consejo de Administración de URBAS decidió el 3 de noviembre de 2005 aceptar como pago de las cantidades adeudadas por GUADAHERMOSA por € 4.832.160, 93 parcelas de superficie total 16.267 m², sitas en el sector 2, en Pioz, Guadalajara.

En caso de que se produzca la suscripción total de la OFERTA, la Compañía podrá desarrollar la actividad de promoción de vivienda residencial sobre los solares de Pioz (Guadalajara) correspondientes a la aportación no dineraria y sobre los terrenos que se adquirieran invirtiendo los fondos obtenidos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias.

La Compañía pretende especializarse en el desarrollo de complejos de vivienda en el casco urbano de ciudades y en zonas costeras, fundamentalmente en las provincias de Guadalajara y Almería, si bien diversificando progresivamente el ámbito geográfico de su actuación.

Las actividades principales se complementarán con la gestión de suelo y la comercialización de productos de terceros.

A continuación se describen las actividades mencionadas en los párrafos anteriores de este apartado:

a) Promociones de vivienda en cascos urbanos.

Las promociones en cascos urbanos se caracterizan por su ubicación en los cinturones industriales y dormitorio del área periférica de ciudades con concentración relevante de población. El Corredor de Henares se constituye como un área ideal de actuación.

El demandante natural de estas viviendas unifamiliares de primera residencia son personas de clase media y media-baja, habiéndose advertido en los últimos años un incremento en la demanda por parte de trabajadores inmigrantes que se espera se acelere como consecuencia de las recientes medidas de regularización de inmigrantes adoptadas por el gobierno español.

La Compañía se plantea tanto promociones de vivienda libre como de vivienda protegida.

b) Promociones de vivienda en zonas costeras.

Las promociones en zonas costeras se localizarían idealmente a pocos kilómetros de las costas del Mediterráneo. Está previsto que la principal área de actuación sea la provincia de Almería.

El demandante más común de estas viviendas de segunda y en algunos casos de primera residencia son personas de clase media y media-alta. La nacionalidad se reparte en proporciones similares entre nacionales, sobre todo madrileños, y extranjeros.

c) Gestión de suelo.

La gestión de suelo como Agente Urbanizador representa una ventaja competitiva en un entorno como el actual en el que prima la escasez de suelo y existe elevada competencia en el aseguramiento de importantes superficies.

La actividad urbanística en la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha se rige por la denominada Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística ("LOTAU") de 4 de junio de 1998, modificada por la Ley 1/2003 de 17 de enero, y ambas refundidas por Decreto Legislativo 1/2003 de 28 de diciembre.

Según la citada Ley, se establece la posibilidad de gestión indirecta de la actividad urbanizadora en virtud del artículo 117 y siguientes, mediante la creación de la figura del Agente Urbanizador que, siendo o no propietario del suelo, es el responsable de la gestión urbanística mediante la ejecución de un Programa de Actuación Urbanizadora ("PAU") que previamente debe ser aprobado.

El artículo 118 de la mencionada Ley concede al Agente Urbanizador facultades para aprobar los proyectos de urbanización, fijar el reparto de cargas, y exigir a los propietarios que le retribuyan mediante cuotas de urbanización o a través del pago en efectivo o en terrenos ya urbanizados. El Agente Urbanizador es quien presenta la reparcelación correspondiente para su aprobación por el Ayuntamiento.

En base a la citada Ley, GUADAHERMOSA está desarrollando los trámites necesarios para alcanzar el nombramiento de Agente Urbanizador en relación a numerosas actuaciones urbanísticas de Guadalajara capital así como de diversos municipios de los alrededores. URBAS se podría beneficiar de ello hasta que tramite por si mismo dicha calificación para desarrollar actuaciones propias.

d) Comercialización de productos de terceros.

URBAS complementará su actividad principal de promoción residencial con la de comercialización de promociones residenciales de terceros. La Compañía está comercializando en Madrid el producto de GUADAHERMOSA y otras sociedades del mismo grupo empresarial. Es previsible que la actividad de comercialización para terceros reduzca su importancia en la medida en que la Compañía disponga de producto propio susceptible de comercialización. En todo caso la dirección de URBAS se plantea constituir a corto plazo una plataforma de comercialización común con Grupo Guadahermosa para comercializar las promociones de ambos grupos empresariales.

A medio plazo la Compañía podría iniciar un proceso de integración vertical de actividades tomando una participación o adquiriendo una sociedad constructora, o comprando una empresa inmobiliaria especializada en un segmento distinto del mercado.

Al margen de las actividades ordinarias y dentro de su política de rotación de suelo, la Compañía se podría plantear la venta, con carácter excepcional, de parte de su cartera de suelo con objeto de financiar compromisos de pago o pasivos y aprovechar las bases imponibles negativas.

6.1.2. Indicación de todo nuevo producto y/o servicio significativos que se hayan presentado y, en la medida en que se haya divulgado públicamente su desarrollo, dar la fase en que se encuentra.

El nuevo producto del que va a disponer la Compañía incluye los parcelas urbanas que constituyen el objeto de la aportación no dineraria y las parcelas adquiridas por URBAS a GUADAHERMOSA el 31 de octubre de 2005 cancelando la deuda neta que tenía contraída GUADAHERMOSA con URBAS a 28 de octubre de 2005 por € 4.832.160.

6.1.2.1. Aportación no dineraria.

La aportación no dineraria permitirá a URBAS disponer de 17.135 m² de parcelas edificables en las que se construirán 181 viviendas unifamiliares de tipo pareado o aislado. Las obras de urbanización se han iniciado ya por cuenta de GUADAHERMOSA que repercutirá a URBAS la parte correspondiente a los terrenos que constituyen el objeto de la aportación no dineraria. Las obras de edificación se iniciarán previsiblemente hacia principios de 2006.

La promoción residencial se realizará en dos o tres fases durante un periodo aproximado de tres años y medio. Formará parte de la Urbanización Valcastillo, situada en el municipio de Pioz, Guadalajara, próximo al Corredor del Henares.

6.1.2.2. Adquisición de parcelas a GUADAHERMOSA.

El 31 de octubre de 2005 URBAS adquirió a GUADAHERMOSA 93 parcelas urbanas situadas en el sector SU-2, Urbanización Valcastillo, Pioz, Guadalajara, sobre una superficie total de 16.267 m², por un importe de € 5.594.345 incluidos gastos de urbanización. Estas parcelas urbanas se encuentran junto a las que constituyen la aportación no dineraria y su valor era de € 5.553.226 de acuerdo con tasación efectuada por Gesvalt.

La fórmula de pago establecida entre las partes comprende la cancelación de la deuda neta de GUADAHERMOSA con URBAS como consecuencia de la transmisión de participaciones sociales de URBANIJAR que a 28 de octubre de 2005 representaba un importe de € 4.832.160. Dicho importe resulta de la parte del precio aplazada en las dos operaciones de compraventa de participaciones sociales de URBANIJAR efectuadas el 31 de diciembre de 2004 y el 29 de septiembre de 2005, respectivamente, descontándose de la misma los préstamos de GUADAHERMOSA a URBAS.

Euros	Importe
Precio aplazado	6.196.910
Préstamos de accionistas	(1.364.750)
Total	4.832.160

En consecuencia, el importe aplazado en la compraventa de las 93 parcelas urbanas que deberá abonar la Compañía asciende a la cantidad € 762.184, que es la diferencia entre el precio de compraventa y el importe neto adeudado por GUADAHERMOSA. A la fecha de registro del Folleto no se había abonado la cantidad correspondiente al importe aplazado.

Las 93 parcelas adquiridas por URBAS a GUADAHERMOSA soportaban conjuntamente con otras fincas de Pioz la hipoteca del Banco Pastor por importe de € 1.587.468 al asumir la responsabilidad hipotecaria que tenían fincas de Pioz entre las que figuraban las parcelas objeto de la aportación no dineraria, según lo dispuesto en la escritura de cancelación de hipotecas de 14 de julio de 2005 otorgada ante el notario de Madrid D. Rafael Benardell Lenzano.

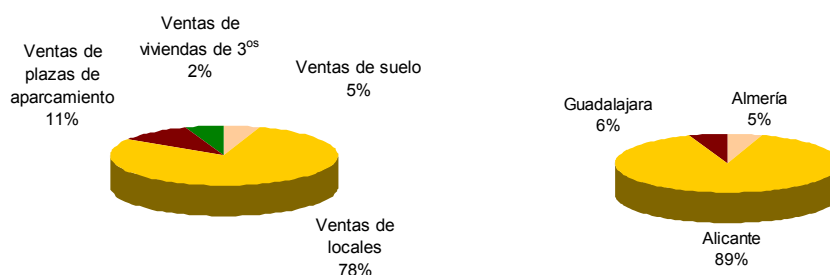
El 5 de septiembre de 2005 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Pastrana la cancelación de la hipoteca del Banco Pastor señalada en el párrafo anterior, por lo que la compraventa de las 93 parcelas en octubre de 2005 se efectuó libre de cargas, situación que persiste a la fecha del Documento de Registro.

6.2. Mercados principales.

Descripción de los mercados principales en que el emisor compete, incluido un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

A pesar de que en los últimos años URBAS no ha desarrollado una actividad relevante de promoción inmobiliaria, el mercado potencial al que se dirige es el de la promoción residencial así como la gestión y venta de suelo, sin descartar la actividad complementaria de comercialización de producto residencial para terceros.

Dada la escasa representatividad de los ingresos totales correspondientes al ejercicio 2002 y la inexistencia de ingresos en el 2003, se presenta un desglose de los ingresos totales por categoría de actividad y mercado geográfico únicamente para el ejercicio 2004, si bien se ha reducido los ingresos de venta de suelo en la parte que no se hizo efectivo por expropiaciones.



En relación a su posicionamiento futuro, la Compañía piensa especializarse en la promoción de viviendas unifamiliares, tanto de primera como de segunda residencia, de diferentes tipos pero predominando los pareados sobre los pisos y los chalets adosados. El producto residencial se dirigirá al segmento de nivel económico medio-bajo y se cuidará especialmente la relación calidad - precio buscando un precio medio de venta moderado por vivienda.

El ámbito geográfico en el que se situará una parte importante de las futuras promociones es en las provincias de Guadalajara y Almería, sin despreciar otras zonas que permitan incrementar la diversificación geográfica de las promociones y cartera de suelo.

La estrategia de posicionamiento en cuanto a tipo de producto y presencia geográfica se ha diseñado sobre la base de los siguientes factores:

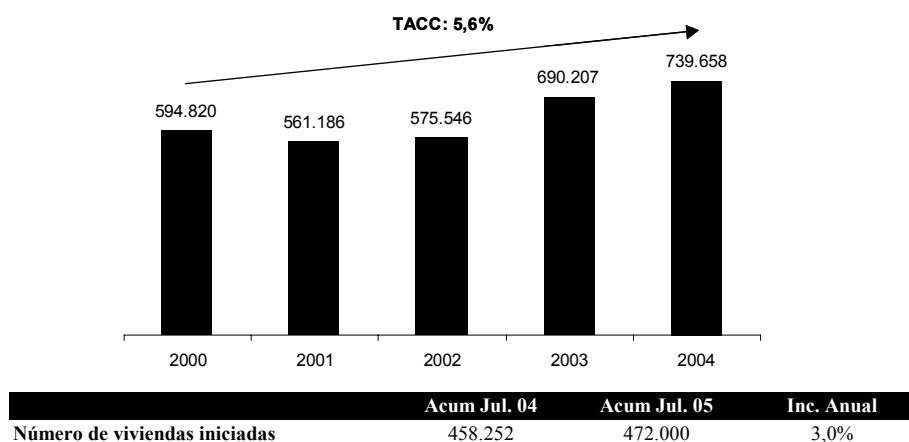
- El consejero delegado tiene experiencia en el desarrollo de promociones residenciales dirigidas al segmento de nivel económico medio-bajo y conoce bien los mercados de vivienda en Guadalajara y Almería.
- La promoción que se desarrollará a corto plazo corresponde a la que se efectuará sobre las parcelas urbanas que conforman la aportación no dineraria y las adquiridas recientemente a GUADAHERMOSA. Las parcelas urbanas están situadas en la provincia de Guadalajara. La ubicación en área metropolitana, el tamaño medio de las parcelas y el coste medio de las mismas indican que la comercialización se enfocará a personas de moderado poder adquisitivo.
- Los principales activos de los que dispone la Compañía en existencias son las 93 parcelas urbanas de Pioz (Guadalajara), y las fincas de Sotolargo (Guadalajara) y de Níjar (Almería).
- A raíz de la OFERTA, el principal accionista de URBAS será GUADAHERMOSA. La mayoría de sus promociones en curso y cartera de suelo que tiene dicha sociedad están situadas en las provincias de Guadalajara y Almería.

En los siguientes puntos se abordará un breve análisis de los mercados principales en los que el emisor competirá atendiendo a su estrategia de implantación geográfica.

Actividad residencial.

URBAS desarrolla sus actividades en el sector inmobiliario español. La actividad promotora residencial presenta una actividad intensa en los últimos años, superándose las 550.000 viviendas iniciadas.

Viviendas iniciadas en España

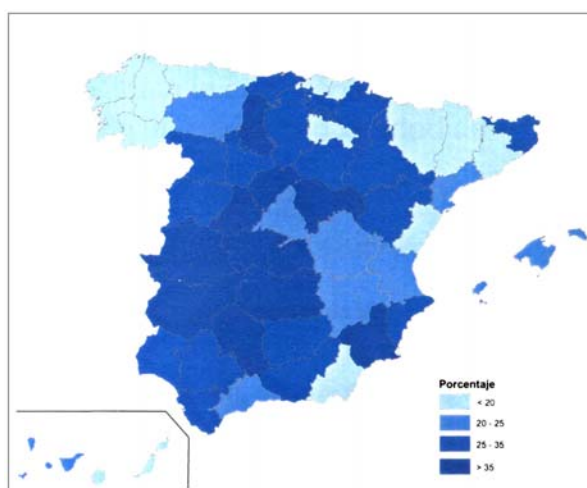


Fuente: Colegio de Aparejadores

En 2004 el ratio de viviendas construidas por cada mil habitantes fue de 17,6 viviendas. El ratio es más elevado en zonas costeras y en provincias del interior, debido a la importancia de la vivienda secundaria en el primer caso, y al crecimiento de las zonas metropolitanas en el segundo caso.

El tipo de vivienda que está experimentando un mayor auge es el de la vivienda unifamiliar. La promoción de viviendas unifamiliares requiere mayor disponibilidad de suelo y a menor coste.

Viviendas unifamiliares sobre el total de visados en % (2004)



Fuente: M° de Vivienda

Tipología de vivienda.

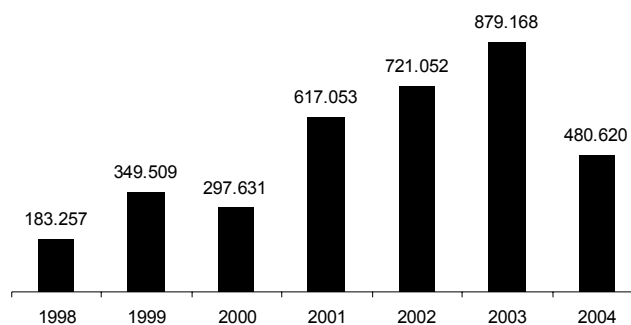
a) Principal.

De acuerdo con datos de SEOPAN, en España la vivienda principal - primera vivienda u hogar - representaba en 2004 el 67% del total del parque de 22,5 millones de viviendas.

La demanda de vivienda principal depende del crecimiento de la población y de la reducción del tamaño medio del hogar.

En los últimos años se ha producido un gran crecimiento de la población. El litoral mediterráneo y el área de Madrid y provincias limítrofes acaparan el 68% del incremento de la población.

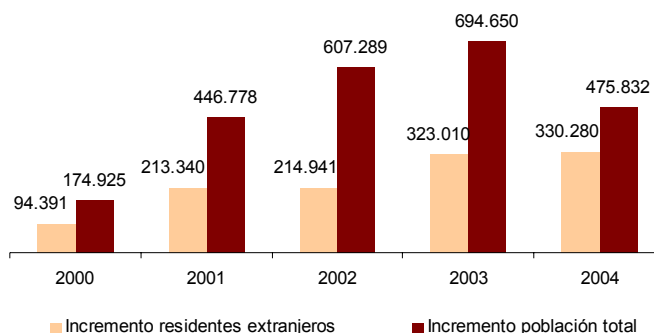
Crecimiento interanual de la población



Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes

La principal causa del crecimiento de la población reside en la llegada de inmigrantes quienes demandan un tamaño medio menor de vivienda debido a su moderado poder adquisitivo.

Incremento interanual del número de extranjeros



Fuente: INE. Padrón Municipal de Habitantes

El tamaño medio del hogar se está reduciendo progresivamente. De acuerdo con datos del INE, en 2001 el hogar medio constaba de 2,86 miembros frente a 3,57 en 1981.

b) Secundaria.

La vivienda secundaria - segunda vivienda o vacacional - suponía en 2004 el 16,3% del total de viviendas en España (el 16,7% restante corresponde a viviendas vacías). Los 3,6 millones de viviendas vacacionales sitúan a España como segundo país en Europa en número de viviendas vacacionales.

La demanda de vivienda secundaria representaba el 27,7% del total de demanda anual. Los extranjeros constituyen una fuente importante de demanda de este tipo de vivienda y de acuerdo con datos de SEOPAN eran titulares del 47,5% del total en enero de 2005.

En 2004 se ha producido un incremento del 12,4% en la entrada de turistas alojados en vivienda gratuita hasta 11,4 millones. Ese año registró una pequeña recuperación en la entrada de turistas alemanes alojados en vivienda gratuita hasta alcanzar alrededor de 1,8 millones, y un incremento sustancial de los británicos acercándose a 3,5 millones.

La reducción de la demanda de segunda residencia por parte de extranjeros se ha compensado con el incremento de la demanda nacional de vivienda secundaria. El porcentaje de hogares con disponibilidad de vivienda secundaria ha pasado del 12,4% en 1998 al 14,2% en 2003.

Factores que inciden en la demanda.

a) Precio de la vivienda.

El precio de la vivienda ha crecido a tasas anuales elevadas en los últimos años lo que ha provocado que los demandantes de vivienda precipiten su decisión de compra por temor al encarecimiento por el simple transcurso de tiempo.

Evolución del precio de la vivienda libre

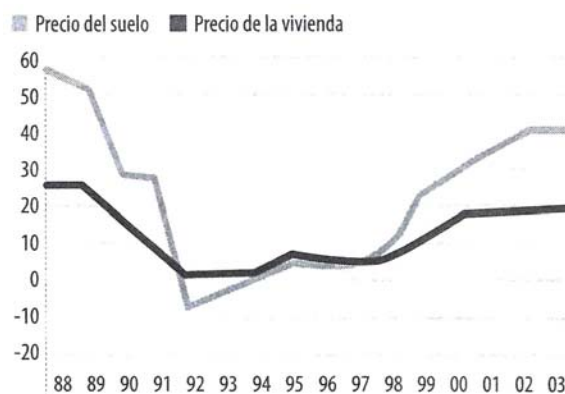


Fuente: M° de Vivienda

b) Suelo.

En los últimos años los costes de construcción han crecido a ritmos ligeramente superiores al IPC, mientras que los precios de la vivienda han aumentado muy por encima de la inflación. Si bien es posible que parte del encarecimiento se haya producido por un aumento del margen de beneficio de las empresas de promoción inmobiliaria, gran parte del aumento de precios tiene su origen en el encarecimiento del suelo.

Repercusión del precio del suelo en el precio de venta de la vivienda



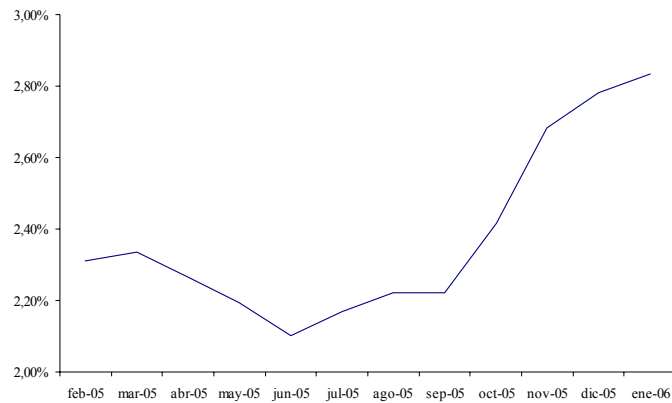
Fuente: AFI-ASPRIMA a partir de datos del M° de Vivienda

c) Tipos de interés.

La adquisición de viviendas se suele financiar en una parte significativa a través de préstamos hipotecarios cuyo coste se fija en función de los tipos de interés establecidos y de los plazos de amortización.

La tendencia en los últimos años ha sido de alargamiento del plazo medio de los préstamos hipotecarios. En líneas generales las cuotas hipotecarias han sido satisfechas por las familias a pesar del incremento del importe medio de las hipotecas, debido a que el tipo de interés variable de referencia - EURIBOR - se ha mantenido a niveles históricos reducidos.

Evolución del Euríbor a 1 año en los últimos doce meses



Fuente: Banco de España

d) Fiscalidad.

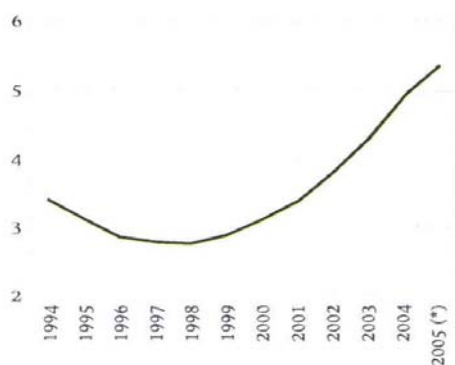
La deducción fiscal aplicable a la adquisición de vivienda habitual supone una devolución parcial de las aportaciones, configurada a través de la reducción del importe del servicio de deuda hipotecaria. Por consiguiente, representa un incentivo a la financiación ajena en la compra de la vivienda principal.

e) Accesibilidad.

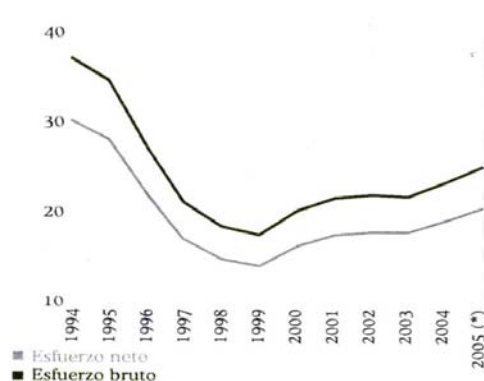
La accesibilidad mide el esfuerzo que ha de realizar la familia en la adquisición de una vivienda. En los últimos años la accesibilidad se ha reducido debido a que los precios de la vivienda han crecido a una tasa muy superior a la de los ingresos familiares, y las cuotas hipotecarias representan un porcentaje cada vez mayor de los ingresos familiares. Sin embargo, desde una perspectiva histórica el esfuerzo financiero es menor que a mediados de los años 90 debido al bajo nivel actual de los tipos de interés.

Accesibilidad a la vivienda

Precios de la vivienda / ingresos familiares



Cuotas hipotecarias sobre ingresos (%)



Fuente: BBVA

La demanda de vivienda por nacionales se sostiene debido a que el esfuerzo financiero es inferior al existente en las cuatro principales potencias económicas de la Unión Europea y la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos está en línea con los países de nuestro entorno.

La demanda de vivienda por extranjeros está motivada por las ventajas competitivas del mercado residencial español. En España el precio de la vivienda secundaria es inferior que el precio de viviendas en zonas costeras de otros países europeos como Francia o Italia.

El mercado residencial en Guadalajara y Almería.

Las dos provincias en las que el equipo directivo de la Compañía tiene conocimiento y experiencia son Guadalajara y Almería. En esas provincias es donde la Compañía dispone de suelo para la promoción residencial, para su gestión o para su venta. La cartera de suelo incluye activos de que dispone URBAS en la actualidad, terrenos incluidos en el balance de su participada URBANIJAR, y solares de que dispondrá a través de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

a) Guadalajara.

Guadalajara es una de las provincias que forman parte de la Comunidad Autónoma de Castilla La Mancha. De acuerdo con datos del M^o de Vivienda, es la CCAA que ha experimentado una mayor tasa de crecimiento anual de visados de dirección de obra en 2004.

En los últimos años, la demanda generada en grandes ciudades ha provocado un crecimiento significativo de mercados inmobiliarios en municipios adyacentes. Este “efecto frontera” se puede verificar en el caso de la provincia de Guadalajara en relación a Madrid.

Número de viviendas iniciadas en Madrid y provincias limítrofes



Fuente: M^o de Fomento

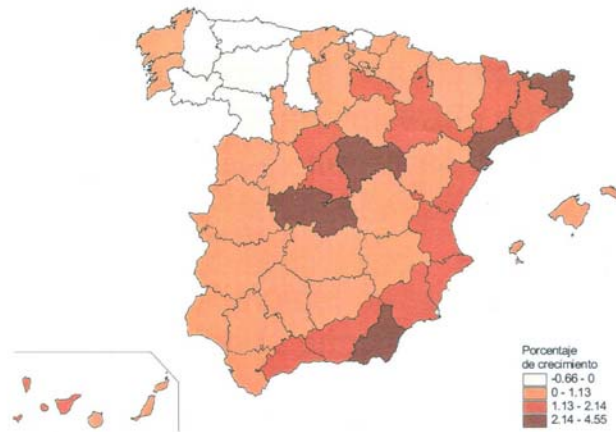
El mercado residencial de viviendas en la zona del Corredor de Henares entre Madrid y Guadalajara es un mercado de primera vivienda que está teniendo un gran desarrollo.

La demanda existente corresponde principalmente a empleados de empresas dedicadas a actividades logísticas, y a jóvenes parejas que buscan sobre todo viviendas unifamiliares y que proceden de zonas periféricas de Madrid como Vallecas, Coslada o San Fernando de Henares.

El atractivo de la zona del Corredor de Henares consiste en la excelente relación calidad precio de las viviendas en oferta.

La demanda de viviendas en Guadalajara se sustenta en el crecimiento de la población y en las nuevas comunicaciones entre las que destacan la autopista R2 y la línea del AVE Madrid-Barcelona.

Crecimiento de la población de 2003 a 2004



Fuente: INE

Guadalajara presenta una gran concentración de viviendas unifamiliares sobre el total de visados.

b) Almería.

El mercado inmobiliario peninsular de la costa en España se concentra en la Costa del Sol y la Costa de Almería que se dirigen en ambos casos al mercado interior, que da señales de gran demanda en la zona de Almería, y al mercado extranjero, que se encuentra más consolidado en la Costa del Sol, si bien experimenta una fase de elevado crecimiento en la zona almeriense. La costa mediterránea tiene gran importancia ya que representa alrededor del 45% de la producción anual residencial en España.

El desarrollo inmobiliario en estas áreas costeras se está sofisticando. Las promociones que se están levantando vinculadas al concepto de resort-hotel y a campos de golf, así como las relacionadas con el sector turístico y con complejos tutelados y diseñados para la tercera edad, son las que presentan expectativas positivas de futuro.

6.3. Factores excepcionales.

Cuando la información dada de conformidad con los puntos 6.1. y 6.2. se haya visto influenciada por factores excepcionales, debe mencionarse este hecho.

URBAS no ha podido desarrollar en los últimos años su actividad principal de promoción residencial debido a su difícil situación financiera y patrimonial. El levantamiento del embargo sobre activos inmobiliarios, el reforzamiento de fondos propios que supondrá la reciente capitalización por compensación de créditos, y la ejecución de las ampliaciones de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias, permitirán a la Compañía relanzar su actividad principal.

URBAS ha carecido hasta ahora de un accionista principal que pudiera negociar la deuda tributaria que pesaba sobre la Compañía. GUADAHERMOSA ha aportado los recursos y medios para cambiar la situación y se convertirá en el nuevo accionista principal fundamentalmente a través de las acciones que reciba como contraprestación de las parcelas objeto de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. En todo caso la OFERTA se ha diseñado de tal forma que GUADAHERMOSA no supere el 24,9% del capital de URBAS una vez finalizado el proceso de suscripción.

6.4. Grado de dependencia del emisor.

Si es importante para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor, revelar información sucinta relativa al grado de dependencia del emisor de patentes o licencias, contratos industriales, mercantiles o financieros, o de nuevos procesos de fabricación.

La actividad empresarial y la rentabilidad del emisor no dependen de patentes u otro tipo de derechos de propiedad intelectual, ni tampoco de contratos industriales, o de nuevos procesos de fabricación.

Los clientes finales del producto residencial son particulares, por lo que no existirán contratos de compraventa de vivienda que individualmente considerados puedan tener relevancia para la actividad empresarial o para la rentabilidad del emisor.

La Compañía espera poder obtener contratos de préstamo hipotecario a promotor desde el momento en que GUADAHERMOSA se convierta en su principal accionista de referencia. En el futuro deberían existir diversas alternativas de obtención de financiación sujeto a las condiciones generales del mercado hipotecario.

La actividad empresarial de URBAS depende, al igual que el resto del sector inmobiliario, de la obtención de licencias que permitan la construcción de promociones. En el caso de la cartera de suelo no urbanizable o con elevado periodo de maduración, se requieren cambios en la normativa urbanística y una gestión activa para poder modificar la calificación urbanística del suelo hasta convertirlo en urbanizable.

6.5. Competitividad del emisor.

Se incluirá la base de cualquier declaración efectuada por el emisor relativa a su posición competitiva.

URBAS no ha efectuado ninguna declaración relativa a su posición competitiva.

La Compañía se diferenciará de otros operadores del sector inmobiliario en sus siguientes características de actuación: (i) especialización en el segmento residencial; (ii) capacidad de aprovisionamiento de suelo; (iii) desarrollo de viviendas adaptadas al entorno; (iv) ámbito geográfico de actuación; y (v) control de costes.

a) Especialización en el segmento residencial.

La dirección de la Compañía tiene una larga trayectoria en el desarrollo de proyectos urbanísticos de vivienda principal y secundaria. No asumirá a corto plazo riesgos de diversificación en segmentos distintos al residencial.

b) Capacidad de aprovisionamiento de suelo.

El desarrollo de proyectos residenciales de tamaño adecuado requiere la capacidad de abastecimiento de suelo. El equipo directivo de la Compañía tiene gran experiencia en la identificación, negociación y adquisición de grandes superficies de suelo especialmente en su área geográfica de influencia o en otras áreas geográficas a través del establecimiento de acuerdos con socios locales.

c) Desarrollo de viviendas adaptadas al entorno.

El producto residencial que se pretende ofrecer se adapta en cada caso a la demanda potencial. En todo caso se intenta ofrecer una relación calidad - precio competitiva frente a promociones próximas para asegurar una comercialización ágil.

d) Ámbito geográfico de actuación.

La Compañía efectuará promociones residenciales en mercados conocidos como Guadalajara y Almería debido a que la capacidad de generación de valor en la tramitación urbanística del suelo es mayor cuando ya se tiene experiencia en un ámbito geográfico concreto.

URBAS desarrollará también actividades en otras áreas geográficas para diversificar riesgos. En el caso de promociones de vivienda principal se procurará abordar proyectos en zonas metropolitanas de grandes ciudades y en el caso de vivienda secundaria se trabajará principalmente la costa del Mediterráneo.

e) Control de costes.

La ventaja competitiva de calidad - precio del producto final ofertado al mercado depende de un control de costes en el desarrollo inmobiliario de las promociones y en los gastos de estructura.

El control de costes en el desarrollo inmobiliario parte de la obtención de suelo a precio razonable para lo que se intentará disponer de suelo a largo, en la realización de los trámites urbanísticos necesarios para que el suelo alcance la consideración de finalista en el menor tiempo posible, y en el control de los costes de construcción y demás costes de promoción.

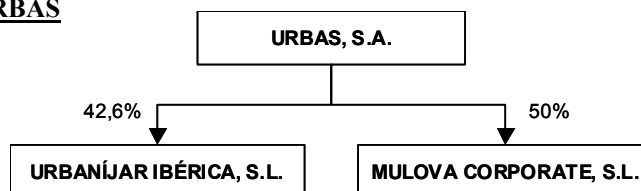
El control de gastos de estructura se efectuará independientemente del necesario reforzamiento a corto plazo del equipo directivo y de la plantilla en general.

7. ESTRUCTURA ORGANIZATIVA

7.1. Descripción del grupo.

Si el emisor es parte de un grupo, una breve descripción del grupo y la posición del emisor en el grupo.

GRUPO URBAS



GRUPO URBAS está formado en la actualidad por la sociedad Urbas, S.A., la empresa participada Urbaníjar Ibérica, S.L. y la joint venture Mulova Corporate, S.L. (en adelante “MULOVA”). Estas son las tres únicas sociedades del grupo susceptibles de desarrollar la actividad de promoción residencial y gestión de suelo.

El objeto de URBAS es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimientos y construcciones. En la actualidad la Compañía sólo desarrolla actividades en el sector inmobiliario.

URBANIJAR es una sociedad de capital compartido con la empresa vinculada GUADAHERMOSA que no ha podido desarrollar la actividad de promoción residencial a pesar de disponer de terrenos debido al embargo de los mismos y a que carecen de la necesaria calificación urbana. A la fecha del Documento de Registro, el capital de URBANIJAR estaba constituido por 822.907 participaciones sociales con un valor nominal unitario de € 5,01. El capital se reparte entre las sociedades URBAS (42,6%) y GUADAHERMOSA (57,4%).

MULOVA es una sociedad de capital compartido con la empresa Sánchez Heredia López, S.L., que pretende desarrollar un proyecto de promoción residencial en el norte de Marruecos. A la fecha del Documento de Registro, el capital de MULOVA estaba constituido por 10.470 participaciones sociales con un valor nominal unitario de € 6,02. El capital se reparte al 50% entre URBAS y Sánchez Heredia López, S.L. Si resultara adjudicataria del proyecto en Marruecos, MULOVA tendría que realizar una ampliación de capital de un importe aproximado de € 1 millón correspondiendo el 50% a URBAS.

URBAS participaba también en muchas otras sociedades actualmente inactivas. En 2005 se inició un proceso de disolución ordenada o de preparación para la venta de las empresas participadas y asociadas inactivas. El 28 de julio se nombró a D. Jesús Ordóñez Gutiérrez liquidador de dichas empresas participadas. En la actualidad todas esas empresas inactivas han dejado de formar parte del grupo.

7.2. Filiales significativas del grupo.

Lista de las filiales significativas del emisor, incluido el nombre, el país de constitución o residencia, la participación en el capital y, si es diferente, su proporción de derechos de voto.

Urbaníjar Ibérica, S.L., antigua Eurosoluciones Negocios, S.L, es la única participada significativa del emisor. Se encuentra domiciliada en Madrid, calle Princesa nº 61. Desde el 29 de septiembre de 2005, URBAS es titular del 42,6% de las participaciones sociales de URBANIJAR. El porcentaje de voto que ostenta es equivalente al porcentaje de su participación en el capital.

Mulova Corporate, S.L. no desarrolla actividades inmobiliarias pero aspira a obtener terrenos en Marruecos para poder desarrollar un gran proyecto residencial en dicho país. La sociedad está domiciliada en Madrid, calle Gran Vía nº 15. Desde el 17 de noviembre de 2005, URBAS es titular del 50% del capital siendo el porcentaje de voto equivalente al correspondiente a su participación en el capital.

A 31 de diciembre de 2004 la Compañía participaba en el capital de las siguientes empresas inactivas poco significativas:

Nombre de la sociedad	% capital	Dirección
Sazaso, S.A.	100%	Barcelona
Serne, S.A.	100%	Barcelona
Promotora Ralop Dos, S.A.	100%	Barcelona
Promotora Ralop Tres, S.A.	100%	Barcelona
Inmuebles Ralop Cuatro, S.A.	100%	Barcelona
Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A.	100%	Barcelona
Metropolitana de Aparcamientos, S.A.	100%	Barcelona
Nautel, S.A.	100%	Madrid
Takio, S.A.	95%	Barcelona
Garajes y Transportes, S.A.	46%	Barcelona
Compañía de Aguas de Fontecilla, S.A.	40%	Guadalajara

El 7 de enero de 2005, ante el notario D. Ángel Sanz Iglesias, se constituyó la sociedad Urbascashier, S.L. con CIF: B84226661. El capital social de € 3.006 fue suscrito por URBAS que en principio iba a utilizar dicha sociedad para canalizar su tesorería.

El 28 de julio URBAS transmitió a Urbascashier, S.L. la totalidad de las acciones representativas del 100% del capital de las empresas participadas Sazaso, S.A., Serne, S.A., Promotora Ralop Dos, S.A., Promotora Ralop Tres, S.A., Inmuebles Ralop Cuatro, S.A., Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A. y Metropolitana de Aparcamientos, S.A. por un importe total de € 1, si bien contablemente se traspasaron al valor contable en que figuraban en el activo de URBAS.

El 7 de septiembre de 2005 el liquidador manifestó que no habían aparecido acreedores adicionales a los registrados contablemente hasta la fecha de su escrito al auditor de la Compañía. Posteriormente puso de manifiesto que no habían surgido pasivos adicionales a los registrados contablemente en relación a la situación actual con las principales Administraciones Públicas.

El 26 de septiembre de 2005 la Compañía transmitió por el importe de € 1 las acciones de las empresas participadas Nautel, S.A. y Takio, S.A. a D. Álvaro García Sampedro Alonso de Federico, en operación con parte no vinculada a consecuencia de la cual las empresas dejaron de formar parte del grupo. No ha existido plusvalía, ni minusvalía, debido a que las participaciones financieras estaban totalmente provisionadas.

El 31 de octubre de 2005 la Compañía vendió a la filial Urbascashier, S.L. por un importe total de € 1, el 45,54% del capital de la sociedad Garajes y Transportes, S.A. y el 40% del capital de la sociedad Compañía de Aguas de Fontecilla, S.A., traspasando a su empresa participada la totalidad del capital del que era titular en las hasta entonces empresas asociadas. La operación no ha generado resultado ya que las participaciones financieras estaban totalmente provisionadas.

El 8 de noviembre de 2005 URBAS vendió el 100% del capital de Urbascashier, S.L. a D. Álvaro García Sampedro Alonso de Federico por el importe de € 1 euro en operación no vinculada. A partir de dicha fecha, las únicas empresas participadas por URBAS son URBANIJAR y MULOVA.

8. PROPIEDAD, INSTALACIONES Y EQUIPO

8.1. Inmovilizado material tangible.

Información relativa a todo inmovilizado material tangible existente o previsto, incluidas las propiedades arrendadas, y cualquier gravamen importante al respecto.

a) Inmovilizado material tangible.

No existen partidas de inmovilizado material tangible en empresas del grupo que se hayan podido contrastar con elementos en uso por lo que el análisis se circunscribe exclusivamente a la Compañía. A finales de 2004 URBAS disponía de maquinaria y utillaje, totalmente amortizado, cuyo valor a precios de adquisición era de € 23.410.

El detalle del movimiento del inmovilizado material tangible de URBAS desde el año 2002 a 2004 es el que se expone a continuación en el cuadro adjunto.

Ejercicio 2004 Euros	Saldo Inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo Final
Maquinaria y Utillaje				
Coste	23.410	0	(23.410)	0
Amortización acumulada	(18.677)	(4.733)	23.410	0
SUBTOTAL	4.733	(4.733)	0	0
Coste	23.410	0	(23.410)	0
Amortización acumulada	(18.677)	(4.733)	23.410	0
TOTAL	4.733	(4.733)	0	0

Ejercicio 2003 Euros	Saldo Inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo Final
Maquinaria y Utillaje				
Coste	24.574	0	(1.164)	23.410
Amortización acumulada	(13.476)	(5.201)	0	(18.677)
SUBTOTAL	11.098	(5.201)	(1.164)	4.733
Otras instalaciones y mobiliario				
Coste	119.160	0	(119.160)	0
Amortización acumulada	(115.425)	(3.735)	119.160	0
SUBTOTAL	3.735	(3.735)	0	0
Equipos para proceso de información				
Coste	32.773	0	(32.773)	0
Amortización acumulada	(27.829)	(4.944)	32.773	0
SUBTOTAL	4.944	(4.944)	0	0
Coste	176.507	0	(153.097)	23.410
Amortización acumulada	(156.730)	(13.880)	151.933	(18.677)
TOTAL	19.777	(13.880)	(1.164)	4.733

Ejercicio 2002 Euros	Saldo Inicial	Adición o Dotación	Retiro o Reducción	Saldo Final
Maquinaria y Utillaje				
Coste	24.574	0	0	24.574
Amortización acumulada	(7.316)	(6.160)	0	(13.476)
SUBTOTAL	17.258	(6.160)	0	11.098
Otras instalaciones y mobiliario				
Coste	119.160	0	0	119.160
Amortización acumulada	(103.476)	(11.949)	0	(115.425)
SUBTOTAL	15.684	(11.949)	0	3.735
Equipos para proceso de información				
Coste	32.773	0	0	32.773
Amortización acumulada	(22.066)	(5.763)	0	(27.829)
SUBTOTAL	10.707	(5.763)	0	4.944
Coste	176.507	0	0	176.507
Amortización acumulada	(132.858)	(23.872)	0	(156.730)
TOTAL	43.649	(23.872)	0	19.777

En los últimos tres ejercicios completos no se han efectuado inversiones en inmovilizado material debido a la falta de actividad inmobiliaria y a la política impuesta de control estricto de las salidas de caja.

El activo material incluía maquinaria, utillaje y otras instalaciones de construcción que corresponde a la etapa en que el domicilio social de la Compañía se ubicaba en Barcelona. El mobiliario de oficina se ha ido amortizando y no se ha procedido a su renovación. En el caso de equipos para proceso de información se ha invertido en un par de equipos en el tercer trimestre de 2005.

A 30 de septiembre de 2005 no existen en URBAS activos de inmovilizado material tangible que se puedan considerar significativos. No obstante, una vez materializada la ampliación de capital prevista, presumiblemente sí se producirán las oportunas inversiones en este tipo de elementos.

URBAS tiene previsto adquirir un local comercial en zona de distrito de negocios de Madrid capital en el que trasladará su sede social y oficinas principales una vez concluya el plazo mínimo obligatorio en virtud del contrato de arrendamiento actual sobre el piso de la calle Princesa que constituye la sede central en la actualidad. La superficie del local que se busca es de unos 200 m² y la inversión prevista es de alrededor de € 1,2 millones.

b) Propiedades arrendadas.

Históricamente FIDELCA alquilaba las oficinas de la sede central a URBAS. Las oficinas estaban situadas en el piso 3º de la calle Princesa nº 61 de Madrid y la renta mensual acordada era de € 4.800.

El 15 de junio de 2004 la Compañía firma un contrato de arrendamiento de local de negocio con la sociedad Asedite, S.L, trasladando su sede central al piso 1º Izqª. del mismo inmueble. La duración del contrato se estipula en tres años y la renta mensual inicial que se devenga a favor del arrendador es € 1.925. Con carácter excepcional se fija una renta en el periodo de junio de € 962,5 prorrateándose la correspondiente renta mensual en función de los días de uso.

La Compañía contrató los servicios de un asesor inmobiliario con el objeto de que efectuara las gestiones oportunas en relación con la obtención de la licencia de reforma del local y de funcionamiento. Los servicios representaron un importe de € 2.762.

c) Gravámenes.

No existen gravámenes sobre el inmovilizado material tangible de la Compañía.

8.2. Problemática medioambiental.

Descripción de cualquier aspecto medioambiental que pueda afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible.

No existen riesgos medioambientales que puedan afectar al uso por el emisor del inmovilizado material tangible. Tampoco existe problemática medioambiental en relación a la cartera de suelo.

9. ANALISIS OPERATIVO Y FINANCIERO

9.1. Situación financiera.

En la medida en que no figure en otra parte del documento de registro, describir la situación financiera del emisor, los cambios de esa situación financiera y los resultados de las operaciones para cada año y para el periodo intermedio, del que se requiere información financiera histórica, incluidas las causas de los cambios importantes de un año a otro en la información financiera, de manera suficiente para tener una visión de conjunto de la actividad del emisor.

a) Evolución histórica de la situación financiera del emisor

La situación financiera del emisor a 31 de diciembre de 2004 a grandes rasgos era la siguiente:

- **Fondos propios.** El saldo a finales de 2004 era de € 5,4 millones a nivel individual y de € 5,2 millones a nivel consolidado, con el problema de la necesidad de incluir en la cuenta de resultados de 2005 gastos extraordinarios en concepto de deuda adicional confirmada por la Agencia Tributaria por importe de € 3,89 millones sobre la reconocida en balance y en concepto de exceso de ingresos por expropiaciones reconocidos en 2004. La conclusión es que la Compañía podía verse incurso en el supuesto de disolución previsto en el artículo 260.1 punto cuarto de la Ley de Sociedades Anónimas, por cuanto su patrimonio neto contable sería inferior a la mitad de su capital social de aproximadamente € 10,5 millones. Sin embargo, al margen del reforzamiento de recursos propios por la OFERTA, la Compañía disponía de ingresos a distribuir en varios ejercicios pendientes de contabilizar para el momento en que transmitiera participaciones sociales de URBANIJAR y en 2005 se efectuó la ampliación de capital por compensación de créditos.
- **Pasivo.** El pasivo era elevado teniendo en consideración la deuda con la Administración Pública. La composición del endeudamiento era la siguiente: (i) deuda individual de € 2.298.741 y € 6.048.923 si se incluyera el 49% de la deuda con la Agencia Tributaria asumida por URBANIJAR por € 9.790.917; (ii) deuda individual con entidades financieras: € 686.187 y de € 1.068.220 a nivel consolidado; (iii) deuda con empresas del grupo: € 397.777 que se elimina a nivel consolidado; (iv) préstamos de accionistas: € 765.087. Al margen de la deuda con la Administración Pública no existían diferencias significativas a nivel individual y consolidado.
- **Activo.** En el activo de la Compañía destacaba por su importancia las fincas que figuraban contabilizadas en existencias y sobre las que se presenta desglose en el numeral 6.1.1. así como la participación del 49% en el capital de URBANIJAR.
- **Bases imponibles negativas.** Sumaban un total de € 30,8 millones. Permitirían, en su caso, la afloración de plusvalías libres de tributación.

En los ejercicios 2002 y 2003 la solvencia de la Compañía no se deterioró debido a que las pérdidas motivadas por gastos financieros y de estructura en una empresa con actividad paralizada por embargo de activos, se compensó con una ampliación de capital por compensación de créditos por un importe de € 1,6 millones que se materializó en marzo de 2003.

En el ejercicio 2004 ha habido dos acontecimientos que han provocado que los fondos propios se redujeran desde € 9,8 millones a finales de 2003 a € 5,4 millones a finales de 2004. Por un lado la Compañía reconoció un beneficio extraordinario de € 8,2 millones como consecuencia de la aportación no dineraria a URBANIJAR y la venta del 49,03% de las participaciones sociales de dicha sociedad a GUADAHERMOSA y del 2% restante a FIDELCA. Por otro lado URBAS tuvo que efectuar una provisión por importe de € 13,7 millones en relación al valor contable de las existencias correspondientes a las fincas de la

Urbanización Residencial Sotolargo, debido a la modificación de la calificación urbanística de dichas fincas como consecuencia del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de octubre de 2004.

Durante el 2005 se ha estado profundizando en el saneamiento de URBAS como paso previo para el relanzamiento de su actividad. El 8 de febrero de 2005 se anunció que la Agencia Tributaria aceptaba la solicitud de aplazamiento de pago de la deuda cifrada en € 15,4 millones incluyendo intereses y recargos. En garantía del pago de los diferentes vencimientos, la Agencia Tributaria acepta la constitución de hipotecas individuales sobre cada una de las fincas de Níjar pertenecientes al grupo. Del importe total de € 15,4 millones, € 9,8 millones correspondían a URBANIJAR y el resto a URBAS.

El calendario de pagos convenido con la Agencia Tributaria incluyendo una modificación posterior a causa del retraso en el pago originalmente establecido para marzo de 2005 y finalmente fijado para abril de 2005, era el siguiente:

Vencimiento	Importe	URBAS	URBANIJAR
21-feb-05	1.000.010	1.000.010	0
20-abr-05	2.304.599	0	2.304.599
20-jun-05	2.300.000	0	2.300.000
20-sep-05	2.300.000	0	2.300.000
20-dic-05	7.541.798	4.655.481	2.886.317
Total	15.446.408	5.655.491	9.790.917

(En euros)

El 21 de febrero de 2005 URBAS hizo frente al pago de € 1.000.010 comprometido con la Agencia Tributaria financiado a través de préstamo del accionista GUADAHERMOSA.

El 20 de abril de 2005 URBANIJAR vendió terrenos de Níjar a la sociedad Terrenos La Cumbre, S.L. siendo el precio de compraventa € 9.314.700 de acuerdo con el contenido de la escritura otorgada ante el notario D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna. La cantidad fue satisfecha por la parte compradora a la vendedora mediante la asunción de deudas que tenía asumidas URBANIJAR con la Agencia Tributaria, sirviendo de garante de las deudas tributarias la entidad Caja Rural Intermediterránea SCC. El importe se aplicó a los pagos previstos en el calendario acordado con la Agencia Tributaria para los meses de abril, junio y septiembre. En relación al pago a efectuar por URBANIJAR el 20 de diciembre de 2005, se aplicó un importe de € 2.410.101.

En abril de 2005 URBANIJAR firmó con ACUSUR un Acta de Adquisición por Mutuo Acuerdo en la que se estableció el justiprecio por los terrenos de Níjar expropiados, abonándose el 27 de mayo la nómina de pago de justiprecio por un importe de € 270.380. El importe sirvió de adelanto de la cantidad a pagar en diciembre de 2005.

Como consecuencia de las operaciones descritas, a 30 de septiembre de 2005 la deuda pendiente del grupo con la Agencia Tributaria era la siguiente:

Deudor	Importe
URBAS	4.246.741
URBANIJAR	206.043
Total	4.452.784

(en euros)

La diferencia entre el importe acordado por convenio para URBAS de € 4.655.481 y la cantidad a finales de septiembre: € 4.246.741 se debía a varias razones: (i) aplicación del cobro de expropiaciones a la cancelación de deuda con la Agencia Tributaria (ii) compensación de saldos deudores y acreedores con Hacienda Pública (iii) contabilización pendiente de intereses por deuda con la Agencia Tributaria por importe de € 71.222 a efectuar en el cuarto trimestre de 2005.

El 20 de diciembre de 2005 se canceló la deuda pendiente con la Agencia Tributaria por un importe total de € 4.854.302. URBAS pagó la cantidad de € 4.648.502 y URBANIJAR abonó € 205.800. La Compañía incurrió en un préstamo con accionistas y empresas del grupo por el importe de € 4.854.302.

El 30 de septiembre de 2005 el balance de situación de la Compañía reflejaba unos fondos propios de € 5.706.644 frente a unos fondos propios en el balance consolidado de € 628.605. El saldo con la Administración Pública se ha comentado en párrafos anteriores y el saldo de la deuda con entidades financieras y con empresas del grupo se redujo ligeramente a € 677.553 y € 391.819, respectivamente. La escritura de capitalización de préstamos de accionistas por importe de € 830.802 se inscribió el 29 de septiembre de 2005 y la Compañía vendió en el tercer trimestre de 2005, 180.645 participaciones sociales en URBANIJAR generándose una plusvalía de € 3,7 millones.

En relación al activo del GRUPO URBAS, la sociedad participada URBANIJAR vendió en el primer semestre del 2005 una de las fincas aportadas por la Compañía y 500.000 m² de la otra finca aportada, empleándose la totalidad del precio en la reducción de deuda con la Agencia Tributaria.

Respecto de la venta del 49,03% del capital de URBANIJAR efectuada el 31 de diciembre de 2004, en el último trimestre de 2005 URBAS cobró el precio aplazado que le correspondía pagar a GUADAHERMOSA por importe de € 3.885.751, a través de la transmisión de parcelas situadas en el sector SU-2 de Pioz, Guadalajara.

El 29 de septiembre de 2005 URBAS vendió 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR a GUADAHERMOSA por un importe de € 2.341.159. El precio aplazado en dicha operación fue de € 2.311.159.

El Consejo de Administración de URBAS en fecha 28 de julio de 2005 ordenó iniciar la ejecución del acuerdo de ampliación de capital por aportaciones dinerarias por importe de € 20.906.559 y una ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por importe de € 8.109.946. Estas ampliaciones de capital fueron aprobadas en la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005. Las ampliaciones de capital pretenden restablecer el equilibrio patrimonial y aportar activos inmobiliarios con los que poder proceder al relanzamiento de la actividad.

A continuación se incluye una tabla con las bases imponibles negativas a 31 de diciembre de 2004 y los plazos máximos de compensación contra beneficios antes de impuestos:

Ejercicio	Importe	Último ejercicio
1.992	2.226.648	2007
1.993	5.773.310	2008
1.994	2.715.078	2009
1.997	11.164.064	2012
1.998	807.316	2013
2.001	2.891.612	2016
2.002	253.761	2017
2.003	503.464	2018
2.004	4.455.972	2019
Total	30.791.225	

(en euros)

La evolución detallada de la situación financiera de la Compañía y del grupo en los tres últimos ejercicios viene desarrollada en el apartado 20.1 del Documento de Registro.

b) Evolución histórica de los recursos de las operaciones del emisor.

Los recursos de las operaciones comentados a continuación se refieren a las cuentas individuales de la Compañía ajustadas en algunas magnitudes respecto de las auditadas. No existen diferencias entre las cuentas individuales y consolidadas PGC.

Euros	sep-05 ⁽²⁾	2004 ⁽¹⁾	2003	2002
Ingresos de explotación	363.021	477.782	0	80.652
Margen bruto	363.021	136.081	0	(203.982)
Margen bruto / Ingresos	100,0%	28,5%	0,0%	-252,9%
Resultado neto	(124.130)	(5.087.135)	(503.464)	(253.761)
Resultado neto / Ingresos	-34,2%	-1064,7%	n.a.	-314,6%
Recursos de las operaciones	(3.920.205)	(13.284.531)	(487.266)	(229.889)

- (1) Las magnitudes financieras de 2004 se han ajustado para reflejar la realidad del negocio. Los ingresos de explotación y el resultado neto se han ajustado a la baja en € 631.163 por el exceso de ingresos por expropiaciones. El margen bruto se ha ajustado por dichos ingresos y su correspondiente coste de ventas.
- (2) Los ingresos de explotación y el margen bruto se han ajustado en un importe de € 256.610 correspondiente a exceso de provisiones para riesgos y gastos. El resultado neto se ha ajustado a la baja en el importe de dichas provisiones y se ha ajustado al alza en € 631.163 ya que se ha contemplado dicho importe como ajuste a las magnitudes financieras de 2004.

En el ejercicio 2002 el margen bruto es negativo ya que las partidas de ingresos y coste de ventas corresponden a trabajos realizados en el pasado por lo que no existe una correlación entre el devengo de ingresos y coste de ventas. El ejercicio 2003 no ha registrado actividad y en la primera mitad de 2005 el margen bruto es del 100% debido a que se comercializan viviendas de GUADAHERMOSA.

El análisis de la evolución del margen bruto se ha efectuado únicamente para el ejercicio 2004.

Euros	Ingresos	Margen bruto
Locales comerciales	377.196	19,6%
Plazas de aparcamiento	50.760	29,0%
Expropiación fincas Nijar	23.502	89,7%
Comercialización viviendas de terceros	26.325	100,0%

Al no haberse relanzado la actividad de la Compañía, la mayoría de Otros gastos de explotación son de carácter fijo a excepción de importes poco relevantes de gastos de transporte y de publicidad, propaganda y relaciones públicas.

Las variaciones en el resultado neto se explican en los apartados 20.1 y 20.6. del Documento de registro.

El desglose de los recursos aplicados de las operaciones en los últimos ejercicios históricos y periodo intermedio es el siguiente:

Euros	sep-05	2004	2003	2002
Resultado neto	(124.130)	(5.087.135)	(503.464)	(253.761)
Dotación amortización inmovilizado	1.520	6.462	16.198	23.872
Dotación provisión para riesgos y gastos	(97.930)	2.750	0	0
Beneficio enajenación de inmovilizado	(3.699.665)	(8.206.608)	0	0
Recursos de las operaciones	(3.920.205)	(13.284.531)	(487.266)	(229.889)

9.2. Resultados de explotación.

La información que se detalla a continuación corresponde a las cuentas individuales de la Compañía al no haber diferencia con las consolidadas conforme al Plan General Contable.

9.2.1. Información relativa a factores significativos, incluidos los acontecimientos inusuales o infrecuentes o los nuevos avances, que afecten de manera importante a los ingresos del emisor por operaciones, indicando en qué medida han resultado afectados los ingresos.

La evolución de los ingresos de explotación viene detallada en el apartado 20.1.

En 2004 los ingresos de explotación fueron significativos en comparación con los dos ejercicios anteriores debido al reconocimiento contable de ventas netas por expropiaciones en una cantidad de € 654.664. Sin embargo, en los primeros nueve meses de 2005 el Acta de Adquisición por Mutuo Acuerdo firmada por URBAS y ACUSUR reconocía un justiprecio de € 23.502 por lo que se ha procedido a dotar un gasto extraordinario por la diferencia de € 631.163. Los ingresos de explotación ajustados por dicho gasto extraordinario serían € 477.782 lo que habría representado una cantidad inferior en las cuentas del año anterior.

En los primeros nueve meses de 2005 los ingresos de explotación excluyendo exceso de provisiones para riesgos y gastos habrían sido de € 363.021. Los ingresos por comisiones han crecido significativamente a partir de junio debido a la intermediación en la operación de compraventa de terrenos de URBANIJAR.

9.2.2. Cuando los estados financieros revelen cambios importantes en las ventas netas o en los ingresos, proporcionar un comentario narrativo de los motivos de esos cambios.

En 2004 se vendieron la mayor parte de los activos que no figuraban embargados - dos locales comerciales y varias plazas de aparcamiento - por € 427.956 lo que provocó que las ventas netas fueron muy superiores a las correspondientes a ejercicios anteriores.

9.2.3. Información relativa a cualquier actuación o factor de orden gubernamental, económico, fiscal, monetario o político que, directa o indirectamente, hayan afectado o pudieran afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

La aprobación de un nuevo Plan Parcial de Ordenación Municipal el 20 de octubre de 2004 provocó la recalificación urbanística de las fincas de la Urbanización Residencial Sotolargo en la provincia de Guadalajara. Esta recalificación obligó a la Compañía a contabilizar una dotación por depreciación de existencias por importe de € 13.732.530 a raíz de un informe de tasación encargado con posterioridad a la aprobación del citado plan en el que se establece que los terrenos pasan a ser no urbanizables.

En relación a las perspectivas a corto plazo destacan las medidas que pueda adoptar el gobierno español en relación a la problemática de vivienda y el Banco Central Europeo respecto de los tipos oficiales de interés.

La política de vivienda del nuevo gobierno resultante de las elecciones generales celebradas el 14 de marzo de 2004 pretende impulsar la liberación de suelo para la edificación de vivienda protegida, negocio en el cual el emisor podría incluir algunas de sus actuaciones futuras especialmente en el conocido como “Corredor del Henares”.

Los tipos de interés constituyen una herramienta de política económica cuya competencia corresponde al Banco Central Europeo. La coyuntura actual de tipos de interés ha dejado de ser favorable ya que se advierten ciertas tensiones inflacionistas relevantes en el conjunto de la Unión Europea en parte provocadas por los altos precios del crudo. Estas tensiones inflacionistas podrían incidir en las medidas que pueda adoptar en el futuro el Banco Central Europeo.

10. RECURSOS FINANCIEROS

10.1. Recursos financieros.

Información relativa a los recursos financieros del emisor (a corto y a largo plazo).

Euros	2004	2003	2002
Capital social	10.453.279	10.453.279	8.807.575
Reserva legal	98.228	98.228	98.228
Otras reservas ⁽¹⁾	(9.160.573)	(721.011)	(217.547)
Fondos propios	1.390.934	9.830.496	8.688.256
Endeudamiento total corriente	6.424.888	12.499.357	12.714.118
Garantizado ⁽²⁾	5.494.515	12.078.996	11.656.438
Asegurado	0	0	0
No garantizado / No asegurado	930.373	420.361	1.057.680
Endeudamiento total no corriente	1.130.301	1.075.330	1.075.330
Garantizado	0	0	0
Asegurado	0	0	0
No garantizado / No asegurado	1.130.301	1.075.330	1.075.330
Total endeudamiento	7.555.189	13.574.687	13.789.448
Total Capitalización y Endeudamiento	8.946.123	23.405.183	22.477.704
Deuda financiera / Fondos propios	5,43	1,38	1,59
Fondos propios / Recursos ajenos	0,15	0,67	0,54

Los fondos propios se incrementaron en 2003 como consecuencia de que la capitalización de préstamos de accionistas por importe de € 1.645.705 fue superior a las pérdidas por una cantidad de € 503.464.

En 2004 los fondos propios se redujeron considerablemente debido a las pérdidas producidas por depreciación de provisiones de existencias en concepto de ajuste de valoración de las fincas de la Urbanización Sotolarjo en Guadalajara.

La reducción significativa del endeudamiento en el año 2004 se ha debido a la aportación no dineraria en la que figuraba deuda con la Agencia Tributaria a URBANIJAR por importe de € 9.790.917.

Euros	2004	2003	2002
A. Efectivo	160	16	38
B. Equivalentes al efectivo	4.451	601	601
C. Valores negociables	0	0	0
D. Liquidez	4.611	617	639
E. Cuentas financieras corrientes por cobrar	0	0	0
F. Endeudamiento bancario corriente	8.633	11.397	99.824
G. Parte corriente de la deuda no actual	0	0	0
H. Otras deudas financieras corrientes ⁽³⁾	6.416.255	12.487.960	12.614.294
I. Deuda financiera corriente	6.424.888	12.499.357	12.714.118
J. Endeudamiento financiero corriente neto	6.420.277	12.498.740	12.713.479
K. Préstamos bancarios no corrientes	677.553	677.553	677.553
L. Obligaciones emitidas	0	0	0
M. Otros préstamos no corrientes	452.748	397.777	397.777
N. Endeudamiento financiero no corriente	1.130.301	1.075.330	1.075.330
O. Endeudamiento financiero neto	7.550.578	13.574.070	13.788.809

(1) Se ha incluido € 3.352.427 correspondiente al exceso de deuda con la Agencia Tributaria no reconocido contablemente en el pasado y € 631.163 al exceso de ingresos por expropiaciones contabilizados en 2004.

(2) El endeudamiento garantizado corriente se ha ajustado al alza en € 3.352.427.

(3) Otras deudas financieras corrientes se han incrementado en € 3.352.427.

El endeudamiento total se podría desglosar también de la siguiente forma:

Euros	2004	2003	2002
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	600.343	0	0
Fidelca Telecom, S.L.	164.744	110.467	44.454
D. José Ramón Fiter Serra	0	0	298.804
F&F Audiotex, S.A.	0	0	261.621
Préstamos de accionistas	765.087	110.467	604.879
Préstamos y créditos hipotecarios a l/pl	677.553	677.553	677.553
Préstamos y créditos hipotecarios a c/pl	8.634	11.397	0
Líneas de descuento	0	0	99.824
Deuda con entidades de crédito	686.187	688.950	777.377
Fianza reclamada judicialmente	54.971	0	0
Deuda con empresas del grupo	397.777	397.777	397.777
Impuesto de sociedades	736.264	736.264	736.264
IRPF / IVA / IRC	457.776	7.305.124	7.305.123
Otros impuestos	89.172	89.172	89.172
Previsión intereses de demora	4.043.412	3.777.782	3.426.055
Subtotal A.E.A.T	5.326.624	11.908.342	11.556.614
Importe de principal	258.969	384.222	370.734
Previsión de recargos y apremios	65.574	84.929	82.067
Subtotal Organismos de la S.S.	324.543	469.151	452.801
Total endeudamiento	7.555.189	13.574.687	13.789.448

a) Préstamos de accionistas.

Los préstamos de accionistas han constituido la principal fuente de financiación en los últimos años siendo el saldo a finales de diciembre de 2004 de € 765.087 de los que un importe de € 600.343 correspondía a GUADAHERMOSA. Los accionistas que han financiado las necesidades de caja de URBAS han variado a lo largo del tiempo:

- Hasta marzo de 2003 los accionistas que financiaron las necesidades de caja fueron FIDELCA, D. José Ramón Fiter Serra, y F&F Audiotex, S.A.
- A partir de la capitalización de préstamos de dichos accionistas en marzo de 2003, FIDELCA pasó a ser la única fuente de financiación de la Compañía.
- Tras junio de 2004 GUADAHERMOSA se convirtió en el principal prestamista que ha hecho frente a las necesidades de caja, si bien FIDELCA ha contribuido puntualmente al soporte de la Compañía.

b) Deuda con entidades de crédito.

URBAS tiene contabilizada una deuda a largo plazo con la Caja de Ahorros del Mediterráneo (en lo sucesivo "CAM") por importe de € 677.553. La deuda proviene de un crédito hipotecario histórico que la Compañía solicitó a la entidad financiera alicantina para la financiación de un edificio en Calpe. La obra se paralizó durante la fase de construcción y la Compañía no pudo hacer frente a sus obligaciones por lo que la CAM embargó el edificio que después adquirió en proceso de subasta pública.

Recientemente la Compañía ha mantenido conversaciones con la Dirección de Morosidad de la CAM para intentar liquidar dicha deuda. En comunicación de fecha 8 de junio de 2005, el director de morosidad informa a URBAS que la deuda con la CAM asciende al importe que figura en el balance de la Compañía, excluyendo intereses desde la adjudicación y gastos y costas judiciales. La CAM muestra su disposición a negociar el importe de la deuda si la cantidad entregada por URBAS supera € 400.000.

La entidad acreedora de la deuda financiera a corto plazo es el Banco Guipuzcoano con quien se ha regularizado definitivamente el saldo pendiente a finales de 2004 durante el primer semestre de 2005.

c) Fianzas reclamadas judicialmente

Ver Otros acreedores a largo plazo en el apartado 20.1. en el Documento de Registro.

d) Deuda con empresas del grupo.

La deuda con empresas del grupo por importe de € 397.777, que se ha mantenido invariable a lo largo de los últimos ejercicios, corresponde a préstamos otorgados por las empresas participadas inactivas pendientes de disolución o venta desde mediados de 2005. Al tratarse de empresas participadas al 100%, está previsto el reconocimiento de un ingreso extraordinario por la totalidad del saldo debido a que el liquidador de las empresas participadas ha condonado la totalidad de la deuda de URBAS con dichas empresas como consta en escrituras públicas de 29 de diciembre de 2005 en las que se hace referencia a los acuerdos adoptados en las Juntas de Accionistas de dichas empresas a finales de octubre de 2005.

e) Deuda con organismos oficiales.

En los últimos años URBAS no ha podido hacer frente a la deuda con organismos oficiales debido a que el embargo de sus activos como garantía de pago de dichas obligaciones impidió a la Compañía ejercer la actividad inmobiliaria que constituye su objeto social.

El 31 de diciembre de 2004 la deuda de la Compañía con organismos oficiales - excluyendo € 3,35 millones que afloran a raíz del convenio con AEAT - era de € 2,3 millones correspondiendo € 2 millones a deuda con la Agencia Tributaria y € 324.543 a deuda con organismos de la Seguridad Social. La deuda contabilizada de GRUPO URBAS con la Agencia Tributaria era de € 11,8 millones correspondiendo € 9,8 millones a deuda en los libros de la participada URBANIJAR.

El 8 de febrero de 2005 se fija la deuda con la Agencia Tributaria en € 15,4 millones por lo que en los primeros nueve meses de 2005, URBAS ha procedido a reconocer en su cuenta de pérdidas y ganancias de la Compañía un importe de € 3.732.593 correspondiente al exceso del saldo de deuda con la Agencia Tributaria sobre la prevista en la contabilidad más los intereses correspondientes a los primeros nueve meses del 2005.

10.2. Flujos de tesorería.

Explicación de las fuentes y cantidades y descripción narrativa de los flujos de tesorería del emisor.

Los flujos de tesorería correspondientes al grupo no difieren de los de la Compañía ya que las empresas participadas no han desarrollado actividades en los últimos tres ejercicios. Por consiguiente, el contenido de este apartado se refiere a la Compañía.

Las fuentes de los flujos de tesorería han sido en los últimos ejercicios principalmente préstamos de accionistas y ocasionalmente venta de algunos activos históricos. A partir de mediados de 2004 a los préstamos de accionistas hay que añadir la comercialización de viviendas del Grupo Guadahermosa si bien desde una base inicial modesta.

Los principales usos de dichas fuentes de tesorería han consistido en su aplicación para pagos en concepto de gastos de personal, otros gastos de explotación y la cancelación de otros saldos acreedores históricos.

Desde un punto de vista contable, a continuación se presenta un resumen de la evolución del estado de flujos de tesorería que se desarrolla en el apartado 20.1 del Documento de Registro.

Euros	2004	2003	2002
Tesorería procedente de las operaciones	(12.205.750)	(1.637.111)	(20)
Tesorería procedente de las inversiones	4.066.847	(8.615)	0
Tesorería procedente de la financiación	8.139.047	1.645.704	0
Variación neta de tesorería	144	(22)	(20)

En relación al fondo de maniobra, la evolución experimentada por la Compañía ha sido la siguiente:

Euros	2004	2003	2002	Var 03/04	Var 02/03
Existencias	8.502.219	23.831.970	23.829.611	-64,3%	0,0%
Deudores ⁽¹⁾	5.127.311	558.000	743.696	818,9%	-25,0%
Acreedores comerciales ⁽²⁾	(131.188)	(848.592)	(912.794)	-84,5%	-7,0%
Otras deudas no comerciales ⁽³⁾	(5.651.168)	(12.379.003)	(12.009.698)	-54,3%	3,1%
Fondo de maniobra de explotación	7.847.174	11.162.375	11.650.815	-29,7%	-4,2%
IFT + Tesorería	4.611	617	639		
Deuda con entidades de crédito a c/pl	(8.633)	(11.397)	(99.824)		
Préstamos de accionistas	(1.266.678)	(123.646)	(1.703.339)		
Fondo de maniobra neto	6.576.474	11.027.949	9.848.291	-40,4%	12,0%

En 2003 el fondo de maniobra de explotación ha caído un 4,2% frente al ejercicio anterior debido principalmente al incremento del saldo con Administraciones Públicas acreedoras. Sin embargo, el fondo de maniobra neto se incrementó un 12% debido a la capitalización de préstamos de accionistas.

En 2004 el fondo de maniobra de explotación ha caído un 29,7% debido a la pérdida de valor de las fincas de la Urbanización Sotolargo. El fondo de maniobra neto se ha reducido en un 40,4% por los préstamos de accionistas otorgados en dicho ejercicio.

- (1) El saldo de deudores se ha ajustado al alza por los préstamos de accionistas que figuraban contabilizados erróneamente con signo negativo en la cuenta de clientes. En 2004 se ha realizado un ajuste adicional consistente en reducir el saldo por el importe a cobrar en relación a expropiaciones por la parte que no se hicieron efectivas.
- (2) El saldo de acreedores comerciales se ha ajustado a la baja por los préstamos de accionistas.
- (3) En 2004 se ha realizado un ajuste consistente en añadir un importe de € 3.352.427 correspondiente al exceso de deuda tributaria no reconocido contablemente en el pasado.

En los últimos años, la imposibilidad de atender la devolución de los préstamos de accionistas ha provocado que se capitalizaran los mismos.

A continuación se presenta un detalle de los préstamos de accionistas capitalizados en 2005 y 2003, respectivamente.

Préstamos de accionistas capitalizados en 2005

Euros	Principal	Intereses	Total
Fidelca Telecom, S.L.	188.288	50.275	238.564
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	592.239	0	592.239
Total	780.527	50.275	830.803

El aumento de capital por compensación de créditos más reciente ha sido adoptado por la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 y elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario D. Rafael Bonardell Lenzano el 13 de julio de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de septiembre de 2005.

Préstamos de accionistas capitalizados en 2003

Euros	Principal	Intereses	Total
Fidelca Telecom, S.L.	905.867	70.209	976.076
F&F Audiotex, S.A.	360.228	16.363	376.591
D. José Ramón Fiter Serra	278.687	14.351	293.038
Total	1.544.781	100.923	1.645.705

El aumento de capital por compensación de créditos anterior fue adoptado por la Junta General de Accionistas de 12 de diciembre de 2002, elevado a público mediante escritura otorgada ante el notario D. Angel Hijas Mirón el 25 de marzo de 2003, e inscrito en el Registro Mercantil el 4 de abril de 2003.

10.3. Requisitos de los préstamos.

Información sobre las condiciones de los préstamos y la estructura de financiación del emisor.

El calendario de pagos del endeudamiento a 30 de septiembre de 2005 de acuerdo con la tabla relativa al emisor que figura en el apartado 3.2 de la Nota sobre los Valores es el siguiente:

Euros	30-sep-05	31-dic-05	31-dic-06
Deuda a largo plazo	1.124.344	391.819	732.525
Deuda a corto plazo	5.942.374	5.657.371	285.003
Devolución deuda	7.066.718	6.049.189	1.017.528

La deuda a largo plazo está integrada por un préstamo histórico otorgado por la Caja de Ahorros del Mediterráneo (en adelante "CAM"), préstamos con empresas del grupo, y una fianza exigida por vía judicial.

URBAS pretende regularizar la deuda a largo plazo con la CAM cuyo importe nominal es de € 677.553. Las condiciones del préstamo original no han sido exigidas. No se han reconocido, ni abonado intereses durante un largo periodo de tiempo. La Compañía pretende amortizar anticipadamente el nominal del préstamo a cambio de reducir el saldo del mismo. Atendiendo a correspondencia cruzada, se espera que el pago no exceda de unos € 400.000.

En el caso de los préstamos con empresas del grupo con saldo de € 391.819 a finales de septiembre de 2005, la Compañía los regularizó aprovechando el proceso ordenado de disolución y venta de las mismas. Las empresas del grupo acreedoras por préstamos concedidos a URBAS son Sazaso, S.A., Serne, S.A., Promotora Ralop Dos, S.A., Promotora Ralop Tres, S.A., Inmuebles Ralop Cuatro, S.A., y Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A. No se han reconocido, ni abonado intereses, ni tampoco exigido las condiciones de los préstamos originales durante un largo periodo de tiempo. Esas empresas participadas fueron transmitidas por URBAS a Urbascashier, S.L. el 28 de julio de 2005. Urbascashier, S.L. fue vendida por la Compañía el 8 de noviembre de 2005. El 29 de diciembre de 2005 el liquidador de las empresas participadas condonó la deuda de URBAS con dichas empresas.

La fianza por importe de € 54.971 se ha exigido judicialmente por lo que se está a la espera de que se dicte sentencia. Se estima que se tendrá que hacer frente al desembolso en 2006.

La deuda a corto plazo está compuesta por préstamos de accionistas y deuda con la Administración Pública.

El saldo de préstamos con accionistas a 30 de septiembre de 2005, un día después de que se inscribiera la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de € 830.802, era de € 1.410.629. La totalidad del saldo pendiente corresponde a GUADAHERMOSA. Dicho importe se ha compensado en el último trimestre de 2005 contra la parte del precio aplazado por la compra de participaciones sociales de URBANIJAR efectuada por GUADAHERMOSA a finales de septiembre. Las condiciones de coste financiero acordadas con GUADAHERMOSA han consistido en un tipo de interés anual del 6,5% sobre el importe de los créditos vencidos y exigibles.

La totalidad del saldo pendiente de deuda con la Administración Pública es de € 4.531.745. El saldo pendiente con la Agencia Tributaria se ha abonado el 20 de diciembre de 2005 financiándose la Compañía en su totalidad con préstamos de GUADAHERMOSA y URBANIJAR. El saldo con la Seguridad Social por € 285.003 se pagará a lo largo de los próximos meses.

10.4. Restricciones sobre recursos de capital.

Información relativa a cualquier restricción sobre el uso de los recursos de capital que, directa o indirectamente, haya afectado o pudiera afectar de manera importante a las operaciones del emisor.

En el Convenio firmado con la Agencia Tributaria en febrero de 2005 se diseñó un proceso por el que se permitiría el levantamiento progresivo del embargo sobre terrenos del grupo al mismo ritmo al que se fuera haciendo frente a los compromisos asumidos en el calendario de aplazamiento de pagos acordado entre la Agencia Tributaria y las sociedades URBAS y URBANIJAR. A pesar de que el embargo figura aún inscrito en el Registro de la Propiedad, se sustituyó el mismo por garantía hipotecaria.

El 4 de abril de 2005 URBAS y URBANIJAR firmaron una escritura de constitución de hipoteca voluntaria unilateral a favor del Estado contra el aplazamiento de pago solicitado a la Agencia Tributaria y aceptado por ésta en relación a la cantidad total de € 15.093.991. Dicho importe es inferior a la cantidad de € 15.446.408, que se menciona en el numeral 5.1.5. del Documento de Registro, debido a que en ésta última se incluyen intereses correspondientes al periodo que media entre el acuerdo de aplazamiento de pagos y cada una de las fechas de desembolso correspondientes al calendario de pagos de 2005.

Sobre las condiciones de cancelación de las hipotecas que gravan cada una de las fincas, se establece que a medida que se abone el importe que se garantiza, se irán cancelando las hipotecas que gravan las fincas. El importe obtenido con las ventas que garantizan el acuerdo de aplazamiento de pagos se debe aplicar en su totalidad a la cancelación de importes aplazados aunque con ello se anticipe el pago sobre el calendario acordado.

En la siguiente tabla se muestran las fincas con los correspondientes importes garantizados y la sociedad titular de las fincas a fecha de la citada escritura de constitución de hipoteca.

Finca	Importe garantizado	Titularidad
23326	1.954.226	URBAS
22421	354.545	URBAS
22422	25.597	URBAS
22423	66.496	URBAS
22424	75.144	URBAS
22425	325.289	URBAS
22426	109.212	URBAS
22427	101.192	URBAS
22428	105.890	URBAS
22429	828.840	URBAS
22430	36.024	URBAS
22431	32.666	URBAS
22432	164.994	URBAS
22354	6.113.027	URBANIJAR
22355	4.800.849	URBANIJAR
Total	15.093.991	

El 20 de abril de 2005 URBANIJAR vende a Terrenos La Cumbre, S.L. 500.000 m² segregados de la finca 22.354 y 2.231.986 m² correspondientes a la totalidad de la finca 22.355 por un importe de € 9.314.700 que la parte compradora satisface asumiendo la deuda de URBANIJAR con la Agencia Tributaria de la siguiente forma:

Vencimiento	Deuda
20-abr-05	2.304.599
20-jun-05	2.300.000
20-sep-05	2.300.000
20-dic-05	2.410.101
Total	9.314.700

(en euros)

En contraprestación de dichos pagos garantizados por la Caja Rural Intermediterránea SCC, la Agencia Tributaria otorgó con fecha 6 de junio de 2005 una providencia de levantamiento de embargo sobre las fincas transmitidas.

10.5. Fuentes de financiación de inversiones.

Información relativa a las fuentes previstas de fondos necesarios para cumplir los compromisos mencionados en 5.2.3. y 8.1.

En el numeral 5.2.3. ya se ha mencionado que los órganos de gestión no han adoptado compromisos firmes en relación a inversiones futuras. Las operaciones inmobiliarias que se están estudiando en la actualidad y que finalmente se ejecutaran se financiarían con fondos obtenidos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias (ver apartado 3.4 de la Nota sobre los Valores).

Respecto del apartado 8.1., si bien es cierto que la Compañía no ha realizado apenas inversiones en los últimos años en inmovilizado material, se pretende financiar con los fondos de la ampliación dineraria la adquisición de un local comercial en zona céntrica en Madrid que pueda servir de nueva sede central. Asimismo es previsible que con cargo a dicha ampliación se financien inversiones en mobiliario y equipos para procesos de información, si bien no se espera que la cuantía de las mismas sea significativa. Los órganos de gestión no han asumido a la fecha de registro del Folleto, compromisos en relación a inversiones en inmovilizado material tangible.

11. INVESTIGACIÓN Y DESARROLLO, PATENTES Y LICENCIAS

En los casos en que sea importante, proporcionar una descripción de las políticas de investigación y desarrollo del emisor para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, incluida la cantidad dedicada a actividades de investigación y desarrollo emprendidas por el emisor.

La actividad inmobiliaria no suele requerir inversiones en investigación y desarrollo, y URBAS no es una excepción.

12. INFORMACIÓN SOBRE TENDENCIAS

12.1. Tendencias comerciales y financieras recientes.

Tendencias recientes más significativas de la producción, ventas e inventario, y costes y precios de venta desde el fin del último ejercicio hasta la fecha del documento de registro.

URBAS no ha llevado a cabo ninguna actividad de producción ya que carece en la actualidad de los recursos para la actividad de promoción de viviendas.

Los ingresos durante los primeros nueve meses de 2005 reflejan exclusivamente prestación de servicios de gestión de venta de terrenos de empresas participadas y de comercialización de viviendas por cuenta de GUADAHERMOSA. A diferencia de las comisiones generadas a finales de 2004, las operaciones intermediadas han correspondido no sólo a viviendas de la urbanización de Valcastillo (Guadalajara), sino también a viviendas en las urbanizaciones de Parque Tropical en Vera (Almería) y de Marina de Casares (Málaga).

Los ingresos por prestación de servicios se han contabilizado netos de gastos por comisiones abonadas a un vendedor que no formaba parte de la plantilla de la Compañía. En julio de 2005 se ha incorporado al personal de URBAS lo que ha permitido que desde entonces a los ingresos por comercialización de productos de terceros no haya que descontarle dichos gastos.

En la empresa participada URBANIJAR la principal novedad ha consistido en la venta de terrenos en la finca El Cautivo en Níjar (Almería) con lo que ha obtenido fondos que ha utilizado para adelantar el pago de deudas con la Agencia Tributaria.

12.2. Incidencias previsibles relevantes para las perspectivas de negocio.

Información sobre cualquier tendencia conocida, incertidumbres, demandas, compromisos o hechos que pudieran razonablemente tener una incidencia importante en las perspectivas del emisor, por lo menos para el ejercicio actual.

La materialización de acuerdos para la adquisición de suelo finalista podría tener un efecto importante para las perspectivas de negocio del emisor. Durante este año se han venido manteniendo negociaciones encaminadas a la presentación de señales u opciones de compra de importantes superficies de suelo en distintos lugares de la Península Ibérica, si bien se adoptará una actitud más firme una vez haya finalizado la ampliación de capital. No existe seguridad de que se puedan cerrar con éxito estas oportunidades, ni tampoco existe un calendario establecido para la posible materialización de acuerdos.

URBAS podría proceder a la venta de una parte significativa de los terrenos baldíos de regadío (ver tabla de numeral 6.1.1.) situados en Níjar, Almería, por un precio similar al correspondiente a una tasación elaborada por Valmesa a finales del año pasado. En dicha tasación se fijaba un precio medio de € 8,5 por m² de superficie.

13. PREVISIONES O ESTIMACIONES DE BENEFICIOS

Si un emisor opta por incluir una previsión o una estimación de beneficios, en el documento de registro deberá figurar la información prevista en los puntos 13.1 y 13.2.

URBAS ha optado por no incluir una previsión o estimación de beneficios.

13.1. Principales supuestos de previsión y estimación.

Declaración que enumere los principales supuestos en los que el emisor ha basado su previsión o su estimación.

Los supuestos empleados deben dividirse claramente entre supuestos sobre los factores en los que pueden influir los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión y los supuestos sobre factores que están exclusivamente fuera de la influencia de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión; los supuestos deben ser fácilmente comprensibles para los inversores, ser específicos y precisos y no estar relacionados con la exactitud general de las estimaciones subyacentes de la previsión.

No procede.

13.2. Informe de validación de proyecciones financieras.

Debe incluirse un informe elaborado por contables o auditores independientes que declare que, a juicio de esos contables o auditores independientes, la previsión o estimación se ha calculado correctamente sobre la base declarada, y que el fundamento contable utilizado para la previsión o estimación de los beneficios es coherente con las políticas contables del emisor.

No procede.

13.3. Base comparable de cuentas históricas y proyecciones financieras.

La previsión o estimación de los beneficios debe prepararse sobre una base comparable con la información financiera histórica.

No procede.

13.4. Declaración de validez del pronóstico de beneficios.

Si el emisor publica en un folleto una previsión de beneficios para una fecha no transcurrida, debe entonces proporcionar una declaración de si efectivamente ese pronóstico sigue siendo tan correcto como en la fecha del documento de registro, o una explicación de por qué el pronóstico ya no es válido, si ese es el caso.

No procede.

14. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN, Y ALTOS DIRECTIVOS

14.1. Nombre, dirección profesional y cargo en el emisor de las siguientes personas, indicando las principales actividades que éstas desarrollan al margen del emisor, si dichas actividades son significativas con respecto a ese emisor:

- a) miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión;**
- b) socios comanditarios, si se trata de una sociedad comanditaria por acciones;**
- c) fundadores, si el emisor se constituyó hace menos de cinco años; y**
- d) cualquier alto directivo que sea pertinente para establecer que el emisor posee las calificaciones y la experiencia apropiadas para gestionar las actividades del emisor.**

Naturaleza de toda relación familiar entre cualquiera de esas personas.

En el caso de los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión del emisor y de las personas descritas en b) y d) del primer párrafo, datos sobre la preparación y experiencia pertinentes de gestión de esas personas, además de la siguiente información:

- a) nombres de todas las empresas y asociaciones de las que esa persona haya sido, en cualquier momento de los cinco años anteriores, miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o socio, indicando si esa persona sigue siendo miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o si es socio. No es necesario enumerar todas las filiales de un emisor del cual la persona sea también miembro del órgano de administración, de gestión o de supervisión;**
- b) cualquier condena en relación con delitos de fraude por lo menos en los cinco años anteriores;**
- c) datos de cualquier quiebra, suspensión de pagos o liquidación con las que una persona descrita en a) y d) del primer párrafo, que actuara ejerciendo uno de los cargos contemplados en las letras a) y d) estuviera relacionada por lo menos durante los cinco años anteriores;**
- d) detalles de cualquier incriminación pública oficial y / o sanciones de esa persona por autoridades estatutarias o reguladoras (incluidos los organismos profesionales designados) y si esa persona ha sido descalificada alguna vez por un tribunal por su actuación como miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante por lo menos los cinco años anteriores.**

De no existir ninguna información en este sentido que deba revelarse, efectuar una declaración a ese efecto.

Consejo de Administración

Identificación de sus miembros

El Consejo de Administración de URBAS está integrado por siete consejeros:

Nombre	Dirección profesional	Cargo	Carácter	Nombramiento	Representación
Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L.	Plaza de los Caídos, 7 19001 Guadalajara	Presidente	Externo dominical		Sociedad representada por D. Francisco Javier de Irizar Ortega
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	Princesa, 61 - 1º Izqª 28008 Madrid	Consejero delegado	Ejecutivo		
D. José Ramón Fiter Serra	Virgen de Begoña, 5 28023 Madrid	Vocal	Externo dominical	A instancia del accionista Fidelca Telecom, S.L.	
D. David Fiter Serra	Virgen de Begoña, 5 28023 Madrid	Vocal	Externo dominical	A instancia del accionista F&F Audiotex, S.A.	
D. Ignacio Checa Zavala	Princesa, 61 - 1º Izqª 28008 Madrid	Vocal	Externo independiente		
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Josefa Valcárcel, 8 28027 Madrid		Otros externos		
D. Alfonso Martínez Peláez	Paseo de la Castellana, 163 28046 Madrid		Externo independiente		

En la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero de 2006 se nombró a D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro y D. Alfonso Martínez Peláez como nuevos consejeros de la Compañía. El primero tiene la calificación de “otros externos” debido a que al haber realizado operaciones comerciales con URBAS no es independiente. El nombramiento se inscribió en el Registro Mercantil el 19 de enero de 2006.

D. José María Buxeda Maisterra es el Secretario no consejero de la Compañía.

Actividades desarrolladas al margen del emisor

Los miembros del Consejo de Administración que desarrollan actividades al margen del emisor que son significativas con respecto al mismo, en tanto en cuanto son análogas o complementarias a las desarrolladas por la Compañía, son los siguientes:

Miembro del Consejo	Cargo	Sociedad
Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L.	Administrador	Guadahermosa Activos, S.L.
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	Apoderado	Costa Rey, S.L.
	Administrador	Guadalmería, S.L.
	Administrador	Dos Provincias Construcciones, S.L.
D. José Ramón Fiter Serra	Administrador	Fidelca Telecom, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	Arco 2000, S.L.
	Presidente	Arco 2000, Terrenos y Edificaciones, S.L.
	Presidente	Edages Promoción Inmobiliaria, S.L.
	Presidente	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.
	Presidente	Corredor del Henares Construcciones, S.L.
	Presidente	Agro Casas 96, S.L.
	Consejero delegado	Construcciones de la Vega Cove, S.L.
	Administrador	Actividades Residenciales Edificación Ambiente, S.A.
	Administrador	Unifamiliares Miralvalle, S.L.

Relación familiar

No existe ninguna relación familiar entre los miembros del Consejo de Administración, a excepción de los hermanos D. José Ramón Fiter y D. David Fiter.

Preparación y experiencia

- **D. Francisco Javier de Irizar Ortega.** Presidente del Consejo de Administración en representación de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. Abogado. Nacido en 1949.

En la actualidad es Presidente de las sociedades Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., Guadahermosa, S.L., y Costa Rey, S.L., y Secretario del Consejo de Administración de Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000, S.L.

Ha ocupado en el pasado puestos de responsabilidad en el sector financiero y en el de medios de comunicación. Fue Consejero de Ibercaja, y Consejero y miembro de la Comisión Ejecutiva de la Caja de Ahorros Provincial de Guadalajara. Ha sido socio fundador de Iberforo.

En el ámbito político fue Presidente de las Cortes de Castilla La Mancha en la primera legislatura autonómica, Senador, y Alcalde de Guadalajara durante doce años, desde abril de 1979 hasta junio de 1991.

Anteriormente ejerció como abogado.

- **D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.** Consejero delegado. Licenciado en Económicas. Nacido en 1948.

Hasta junio de 2004 fue Vicepresidente de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (cese oficial en enero de 2005) y Presidente de Guadalmería, S.L. En la primera de las sociedades dirigió el departamento de desarrollo, y en la segunda de ellas fue máximo responsable de la promotora inmobiliaria.

Ha participado como accionista en diversas empresas dedicadas a actividades comerciales y de medios de comunicación. Desde su licenciatura se dedicó fundamentalmente a actividades inmobiliarias.

- **D. Ignacio Checa Zavala.** Consejero externo independiente. Licenciado en Empresariales e Ingeniero de Telecomunicaciones. Nacido en 1952.

En la actualidad se dedica al asesoramiento de empresas, tanto en el plano operativo como económico-financiero. Hasta 1994 su trayectoria empresarial ha estado vinculada a Telefónica, en donde desempeñó los cargos de Director de Madrid y Controller de la Dirección General de Operaciones, Subinspector general, y Subdirector provincial.

- **D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro.** Consejero calificado de otros externos. Ingeniero técnico de obras públicas. Nacido en 1945.

Es el presidente del Holding Arco 2000, S.L., grupo empresarial dedicado a actividades inmobiliarias.

- **D. Alfonso Martínez Peláez.** Consejero externo independiente. Licenciado en económicas por la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Complutense de Madrid. Nacido en 1949.

En la actualidad es el presidente y consejero delegado de la sociedad Burke Newco, S.L., constituida en 1995 y dedicada a la comercialización de soluciones de negocio, consultoría informática y proyectos e-business. La empresa de capital riesgo británica 31 Plc. efectuó en 2000 un MBO sobre dicha empresa.

Hasta 2000 fue director general de las sociedades Burke Formación, S.A., Consulting Informático, S.A. (CINSA), y Algoritmos, Procesos y Diseños, S.A. (APD). Anteriormente fue gerente de la delegación del Colegio Oficial de Arquitectos en Guadalajara, y adjunto al director financiero en Mapfre Mutualidad de Seguros.

Empresas y asociaciones en los últimos 5 años

Al margen de lo señalado anteriormente en este apartado, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández ha ocupado diversos cargos en sociedades a lo largo de los últimos cinco años:

Sociedad	Cargo	Nombramiento	Cese
Meridional Vacaciones y Construcciones, S.L.	Apoderado	19-sep-02	
Residencial Bahía del Sol, S.L.	Administrador único		
Teleoro Medios, S.L.	Administrador único		
Caserío de Ossio, S.L.	Administrador único	Liquidador	Administrador único
	Liquidador	20-feb-02	20-feb-02
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	Representante Vicepresidente	26-dic-02	12-ene-05
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	Apoderado		18-ene-05
Guadahermosa, S.L.	Consejero Apoderado		18-ene-05
Badiel, S.L.	Administrador único		4-jun-02
Ediciones y Publicaciones Guadalajara, S.L.	Consejero Apoderado mancomunado		15-feb-02
Meridional Meco, S.L.	Administrador solidario		31-oct-00

D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro y D. Alfonso Martínez Peláez han ocupado, respectivamente, los siguientes cargos en empresas y asociaciones a lo largo de los últimos cinco años:

Sociedad	Cargo	Nombramiento	Cese
Valbrid, S.A.	Presidente	21-jul-05	
Centro Comercial Ciudad Valgreen, S.A.	Presidente	7-jul-05	
JC5 Villanueva, S.A.	Presidente	24-may-05	
Edes, S.A.	Presidente	20-abr-05	
Los Prietos, S.A.	Presidente	3-mar-05	
Divertiendas, S.L.	Presidente	28-sep-04	
Finca El Cerron, S.L.	Presidente	19-ago-04	
Quer del Henar, S.A.	Consejero	5-jun-02	1-sep-04
Estudios Servicios y Contratas, S.A.	Consejero	26-may-99	23-dic-02

Sociedad	Cargo	Nombramiento	Cese
Proteus Business Solutions, S.A.	Administrador	1-sep-03	
Aula Pick, S.L.	Administrador	19-jul-01	
Consulting Informático, S.A.	Consejero	8-mar-95	23-abr-98

Comité de auditoría

URBAS sólo cuenta entre sus órganos de control y supervisión con un Comité de Auditoría integrado por tres miembros:

- Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L: Presidente.
- D. José Ramón Fiter Serra: Secretario.
- D. Ignacio Checa Zavala: Vocal.

Equipo directivo

El principal ejecutivo de URBAS es el consejero delegado D. Juan Antonio Ibáñez Fernández. El resto del equipo directivo lo conforman el director de expansión y el director financiero-administrativo.

Nombre	Cargo
D. Jesús Ordoñez Gutiérrez	Director de expansión
D. Santiago González Amo	Director financiero-administrativo

Los directores de expansión y financiero-administrativo no desarrollan actividades al margen del emisor y no tienen lazos familiares entre sí, ni con el consejero delegado.

Preparación y experiencia

La preparación y experiencia del consejero delegado han sido tratadas anteriormente en los comentarios realizados acerca del Consejo de Administración. En relación a los restantes dos miembros del equipo directivo cabe destacar lo siguiente:

- **D. Jesús Ordoñez Gutiérrez.** Puestos directivos varios en Grupo Guadahermosa entre 1997 y 2005. Nacido en 1962.
- **D. Santiago González Amo.** Profesor mercantil por la Escuela Profesional de Comercio de Madrid. De 1982 a 2002 fue director financiero de Autos Parla, S.L., empresa del sector de automoción. Los cinco años anteriores ejerció el mismo puesto en Lenticón, S.L., fabricante de lentes de contacto. De 1970 a 1976 fue director financiero de Cadeco, S.A., empresa del sector de construcción.

Declaración de no condena, responsabilidad en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, ni de incriminación y / o sanción por autoridades estatutarias o reguladoras

Se hace constar que ningún miembro del Consejo de Administración, ni del equipo directivo de URBAS (i) ha sido condenado por delito de fraude en los cinco años anteriores a la fecha del presente documento; (ii) ha estado relacionado, en calidad de administrador, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación, en los cinco años anteriores; (iii) ha sido incriminado pública y oficialmente, o sancionado por las autoridades estatutarias o reguladoras o descalificado por tribunal alguno por su actuación como miembro de los órganos administrativo, de gestión o de supervisión de un emisor o por su actuación en la gestión de los asuntos de un emisor durante los cinco años anteriores.

Las excepciones a la declaración anterior son las que se mencionan a continuación:

El 28 de julio de 2005 en escritura otorgada por el notario D. Ignacio Sáenz de Santamaría y Vierna, se nombra a D. Jesús Ordóñez Gutiérrez, director de expansión de URBAS, liquidador de las sociedades Sazaso, S.A., Serne, S.A., Promotora Ralop Dos, S.A., Promotora Ralop Tres, S.A., Inmuebles Ralop Cuatro, S.A., Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A., y Metropolitana de Aparcamientos, S.A.

Al margen del director de expansión, el consejero delegado ejerció en el pasado como liquidador de la sociedad Caserío de Ossio, S.L.

14.2. Conflictos de intereses de los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.

Deben declararse con claridad los posibles conflictos de intereses entre los deberes de cualquiera de las personas mencionadas en 14.1 con el emisor y sus intereses privados y / o otros deberes. En caso de que no haya tales conflictos, debe hacerse una declaración a ese efecto.

Cualquier acuerdo o entendimiento con accionistas importantes, clientes, proveedores u otros, en virtud de los cuales cualquier persona mencionada en 14.1 hubiera sido designada miembro de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o alto directivo.

Detalles de cualquier restricción acordada por las personas mencionadas en 14.1 sobre la disposición durante un determinado periodo de tiempo de su participación en los valores del emisor.

Los conflictos de interés de los consejeros en la toma de decisiones en el seno del Consejo de Administración vienen reguladas en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración que indica lo siguiente:

“El Consejero deberá abstenerse de votar e intervenir en las deliberaciones que afecten a asuntos en los que se halle interesado personalmente, o cuando el asunto afecte a un miembro de su familia o a una sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o tenga una participación significativa.”

El Consejo de Administración entiende que se ha respetado el contenido del artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración así como el artículo 127.ter punto 3 de la LSA en la propuesta que formuló a la Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 en relación a las ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos ya que si bien cuatro consejeros con conflictos de interés votaron a favor de dicha propuesta al igual que el resto de los consejeros, se consideró que la decisión ejecutiva correspondía en todo caso a la Junta que con toda la información disponible podría haber votado en contra de dicha propuesta. La misma interpretación cabría a criterio de los consejeros de la Compañía en relación al informe del Consejo de Administración de URBAS redactado en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 144.1.a), 155 y 159.1.b) de la LSA.

La regulación general de los conflictos de interés aplicable por consiguiente a los órganos de administración, de gestión y de supervisión, y a altos directivos, se desarrolla en el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

A los efectos del Reglamento Interno de Conducta se entiende por “Personas Afectadas” a los miembros del Consejo de Administración, al personal de Alta Dirección y a cualquier empleado que tenga acceso a información privilegiada o reservada.

El Reglamento Interno de Conducta está a disposición de accionistas e inversores en la página web de URBAS: www.urbanizacionesytransportes.com.

La designación de consejeros corresponde a la Junta General de Accionistas y la de los altos directivos al Consejo de Administración. Los cargos relacionados con accionistas principales son los siguientes:

- D. Francisco Javier de Irizar Ortega y D. Juan Antonio Ibáñez Fernández son miembros del Consejo de Administración de URBAS, en el primer caso en representación de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L., a la vez que accionistas indirectos relevantes en GUADAHERMOSA.
- D. José Ramón Fiter Serra y D. David Fiter Serra son consejeros en representación de los accionistas FIDELCA y F&F Audiotex, S.A.
- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández es consejero delegado de URBAS y ostenta cargos de apoderado y administrador en varias sociedades del Grupo Guadahermosa. Su intención es abandonar progresivamente dichas responsabilidades concentrando su actividad en la Compañía.
- D. Jesús Ordóñez Gutiérrez ha sido designado hace un año director de expansión de URBAS por su conocimiento y experiencia adquiridos durante años en el seno del Grupo Guadahermosa.

Se hace constatar que el nuevo consejero D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro es el presidente de la sociedad Arco 2000, S.L. que entre el 10 de mayo y el 24 de agosto de 2005 fue propietaria de 250.875 participaciones sociales de URBANIJAR adquiridas a GUADAHERMOSA por un importe de € 3.250.000. El 24 de agosto se redujo el capital social de URBANIJAR recibiendo a cambio Arco 2000, S.L. terrenos en Níjar por el contravalor de su participación. El presidente de Arco 2000, S.L. no era consejero de URBAS cuando se realizaron las anteriores operaciones.

Al margen de la obligación para los consejeros establecida en el artículo 22 de los Estatutos Sociales en relación a la titularidad de al menos cien acciones de la Compañía y de la adhesión al compromiso de no disposición suscrito por Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L., ninguna de las restantes personas mencionadas en el apartado 14.1 ha asumido restricción temporal alguna en relación con la disponibilidad de las acciones de URBAS de las que sea titular.

URBAS ha efectuado operaciones vinculadas en los últimos ejercicios, tal como se expone en el epígrafe “Operaciones de partes vinculadas”, en supuestos de venta de participaciones financieras, préstamos de accionistas, ampliaciones de capital con aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos, operaciones comerciales o arrendamientos. En todos estos casos, excepto en los supuestos de ampliaciones de capital con supresión del derecho de suscripción preferente, las operaciones se han realizado a precio de mercado lo cual se puede contrastar a través de operaciones con terceros o condiciones generalmente aceptadas.

Las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones no dinerarias se han realizado o están realizando conforme a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas para no perjudicar los intereses de accionistas minoritarios.

En las operaciones de adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa que se financiarán con fondos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, se solicitarán tasaciones con carácter previo a cualquier toma de decisión por el Consejo de Administración de la Compañía.

15 REMUNERACIÓN Y BENEFICIOS

En relación con el último ejercicio completo, para las personas mencionadas en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1.:

15.1. Remuneración de consejeros y altos directivos.

Importe de la remuneración pagada (incluidos los honorarios contingentes o atrasados) y prestaciones en especie concedidas a esas personas por el emisor y sus filiales por servicios de todo tipo prestados por cualquier persona al emisor y sus filiales.

Esta información debería proporcionarse con carácter individual a menos que la revelación individual no se exija en el país de origen del emisor y no sea revelada públicamente por el emisor por otro medio.

Consejo de Administración

Concepto retributivo	Euros	Otros beneficios	Euros
Retribución fija	0	Anticipos	0
Retribución variable	0	Créditos concedidos	0
Dietas	0	Fondos y planes de pensiones: Aportaciones	0
Atenciones estatutarias	0	Fondos y planes de pensiones: Obligaciones contraídas	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0	Primas de seguros de vida	0
Otros	0	Garantías constituidas por la Compañía a favor de consejeros	0
Total	0	Total	0

Los miembros del Consejo de Administración de URBAS no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2004, ni tampoco han cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el primer semestre de 2005. No existen atrasos por conceptos de esta naturaleza. Desde que se produjera el embargo de activos inmobiliarios por la Agencia Tributaria, los consejeros no han percibido retribución en efectivo o en especie. Tampoco han percibido retribución u otros beneficios por su pertenencia a otros consejos de administración y/o alta dirección de sociedades del grupo.

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) por el que se establece un mecanismo de fijación de la retribución de los miembros del Consejo de Administración, consistente en una asignación mensual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones. En virtud de dicho artículo, la Junta General de Accionistas es el órgano encargado de establecer el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Compañía al conjunto de los Consejeros. Dicho importe permanece vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración queda facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.

Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas acordó que el importe global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de € 500.000, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 24 bis), los miembros del Consejo de Administración podrán aplicarse adicionalmente de acuerdo con lo estipulado en el artículo 28 de los Estatutos Sociales, hasta un 5% del importe del beneficio líquido que resulte del balance (i) después de deducidos los gastos y de atender las amortizaciones; (ii) siempre y cuando la Compañía se halle al corriente de sus obligaciones sobre reservas legales y estatutarias; (iii) cuando con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas un dividendo no inferior al 4% sobre el valor nominal de las acciones.

La retribución prevista en el artículo 24 bis) es compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Compañía, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.

Equipo directivo

En 2004 el equipo directivo únicamente ha tenido cubierta la posición de director financiero - administrativo. Dicho directivo percibe una retribución fija revisable conforme al Convenio de Construcción de Madrid. En febrero de 2005 se ha reforzado el equipo directivo con la contratación de un director de expansión.

Los importes cobrados en el ejercicio 2004 y primeros nueve meses de 2005 por ambos ejecutivos en el ejercicio de sus funciones como directivo han sido las siguientes:

Euros	2004	sep-05
Director de expansión	0	28.250
Director financiero - administrativo	28.190	21.684
Retribución cobrada	28.190	49.934

A 30 de septiembre de 2005 no existían atrasos en concepto de remuneración devengada con anterioridad por el equipo directivo. En la tabla anterior no se incluye la Seguridad Social a cargo de la empresa.

El equipo directivo no ha devengado otros conceptos retributivos o beneficios adicionales a la remuneración devengada y pagada mencionada en este apartado.

15.2. Prestaciones de pensión, jubilación o similares.

Importes totales ahorrados o acumulados por el emisor o sus filiales para prestaciones de pensión, jubilación o similares.

URBAS no asume obligaciones en materia de pensión, jubilación o similares con los miembros del Consejo de Administración o del equipo directivo, por lo que ni siquiera existen importes acumulados por estos conceptos.

16 PRÁCTICAS DE GESTIÓN

En relación con el último ejercicio completo del emisor, y salvo que se disponga lo contrario, con respecto a las personas mencionadas en la letra a) del primer párrafo del punto 14.1:

16.1. Fecha de expiración del actual mandato, en su caso, y periodo durante el cual la persona ha desempeñado servicios en ese cargo.

A continuación se detallan las fechas de expiración del actual mandato de los miembros del Consejo de Administración de URBAS, así como la fecha de su primer y último nombramiento como consejeros:

Nombre	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Fecha expiración
Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L.	30 de junio de 2004	30 de junio de 2004	30 de junio de 2009
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	30 de junio de 2004	30 de junio de 2004	30 de junio de 2009
D. José Ramón Fiter Serra	22 de junio de 1993	23 de junio de 2005	23 de junio de 2010
D. David Fiter Serra	14 de octubre de 2002	23 de junio de 2005	23 de junio de 2010
D. Ignacio Checa Zavala	23 de junio de 2005	23 de junio de 2005	23 de junio de 2010
D. Joaquín A. Mínguez Navarro	14 de enero de 2006	14 de enero de 2006	14 de enero de 2011
D. Alfonso Martínez Peláez	14 de enero de 2006	14 de enero de 2006	14 de enero de 2011

16.2 Información sobre los contratos de miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión con el emisor o cualquiera de sus filiales que prevean beneficios a la terminación de sus funciones, o la correspondiente declaración negativa.

No existen contratos de los miembros del Consejo de Administración con URBAS o con cualquiera de sus filiales que prevean beneficios para los consejeros a la terminación de sus funciones.

16.3 Información sobre el comité de auditoría y el comité de retribuciones del emisor, incluidos los nombres de los miembros del comité y un resumen de su reglamento interno.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía está regulado en el artículo 25 bis) de los Estatutos Sociales. De conformidad con dicho artículo, el Comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros la condición de consejeros no ejecutivos. El propio Comité elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por períodos de igual duración máxima.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en la población del domicilio social, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

Es competencia del Comité de Auditoría:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Compañía.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Compañía.
- Relacionarse 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 recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Los miembros del Comité de Auditoría se mencionan en el apartado 14.1.

Comité de Retribuciones

El emisor carece de Comité de Retribuciones.

16.4. Declaración de si el emisor cumple el régimen o regímenes de gobierno corporativo de su país de constitución. En caso de que el emisor no cumpla ese régimen, debe incluirse una declaración a ese efecto, así como una explicación del motivo por el cual el emisor no cumple ese régimen.

URBAS no cumple el régimen de buen gobierno corporativo español en toda su extensión ya que en relación a las 25 recomendaciones de los Informes Olivencia y Aldama presenta el siguiente grado de cumplimiento:

Recomendaciones	Asumidas	Asumidas parcialmente	No asumidas	Total
	10	12	3	25

El emisor no cumple plenamente el régimen de buen gobierno corporativo debido a que ha sido recientemente cuando ha comenzado a efectuar la implantación del mismo.

En junio de 2004 se aprobaron los Reglamentos del Consejo de Administración y de la Junta General de Accionistas con los que ha ajustado sus principios de buen gobierno a las disposiciones de la Ley 26/2003 de Transparencia de las Sociedades Cotizadas, a la posterior Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, y a la Circular 1/2004, de 17 de marzo, dictada por la CNMV.

El Reglamento del Consejo de Administración (en adelante “RCA”) asumió en buena medida las recomendaciones de buen gobierno, con determinadas particularidades y excepciones, derivadas tanto de la estructura accionarial de la Compañía, como de las reglas y principios de buen gobierno que URBAS venía aplicando hasta la implantación del citado Reglamento, y cuyos resultados se han considerado siempre satisfactorios.

En relación a las recomendaciones de los Informes Olivencia y Aldama no asumidas, se presenta a continuación las mismas junto con una explicación detallada del incumplimiento y del compromiso de cumplimiento a corto plazo.

2ª Recomendación: No asumida

Que se integre en el Consejo un número razonable de consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos.

En la actualidad el Consejo está compuesto por siete miembros de los que dos son independientes, uno es otros externos, tres son externos dominicales, y uno es ejecutivo. Los consejeros externos dominicales están vinculados directa o indirectamente con los accionistas significativos GUADAHERMOSA y D^a María Dolores Serra Autet.

La Junta de Accionistas celebrada el 14 de enero de 2006 aprobó el nombramiento de dos consejeros externos con prestigio profesional. En próximas rotaciones del Consejo se seguirá incrementando el número de consejeros independientes.

11ª Recomendación: No asumida

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.

URBAS no dispone de Comisión de Nombramientos y no se contempla en el RCA un procedimiento formal y transparente para la selección y reelección de los miembros del Consejo de Administración.

En relación al nombramiento de consejeros, el artículo 19 del RCA establece: “Los consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la LSA y en los Estatutos Sociales.

Las propuestas de nombramiento o de reelección de consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte dicho órgano en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, habrán de recaer sobre personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional.”

El Consejo de Administración implantará un proceso formal de selección y reelección de sus miembros de forma paralela a la reanudación de la actividad de promoción inmobiliaria por cuenta propia.

13ª Recomendación: No asumida

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.

No se establece en el RCA un límite de edad para el ejercicio del cargo de consejero. Sin embargo ninguno de los consejeros actuales sobrepasa la edad de 65 años. El Consejo de Administración se planteará la introducción de una edad máxima para el ejercicio del cargo de consejero.

Respecto de las recomendaciones asumidas parcialmente se indican a continuación las mismas y se presenta un detalle del grado de incumplimiento junto con los motivos.

1ª Recomendación: Asumida parcialmente

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.

URBAS no dispone de un catálogo formal de materias reservadas al conocimiento del Consejo de Administración ya que debido al tamaño que tiene la organización existe un conocimiento de hecho de las materias que competen a los consejeros y a la alta dirección.

3ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que en la composición del Consejo, 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.

La proporción entre consejeros dominicales e independientes no tiene en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto. El número de consejeros dominicales representa el 50% del total de consejeros externos, mientras que los accionistas significativos tienen el 18,1% del capital. Los administradores entienden que la Compañía no ha alcanzado todavía una composición estable del accionariado de modo que tanto la proporción de consejeros dominicales e independientes como las participaciones significativas en el capital deben seguir variando en un futuro próximo.

8ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que el Consejo 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 y evaluación del sistema de gobierno.

Debido a la escasa actividad, reducida plantilla y hasta hace poco tiempo Consejo limitado por el número de sus miembros, URBAS no ha considerado constituir un Comité de Nombramientos pero en cambio ha considerado indispensable disponer de un Comité de Auditoría.

9ª Recomendación: Asumida parcialmente

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..

No se establece un procedimiento que garantice que los consejeros reciban información con la suficiente antelación a las sesiones del Consejo. Sin embargo, en la práctica los

consejeros han dispuesto de la información necesaria con la antelación suficiente para preparar adecuadamente las reuniones del Consejo.

12ª Recomendación: Asumida parcialmente

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.

No se regula en el RCA el supuesto de dimisión por posibles efectos negativos para el crédito y reputación de la Compañía a pesar de que se regulan otros supuestos de dimisión forzosa. El Consejo de Administración ha considerado que en su nueva etapa el relanzamiento de la actividad requiere que se actúe sin que se pueda producir el más mínimo perjuicio para la reputación de la Compañía. En caso contrario se forzaría la dimisión a través de votación en el Consejo aún cuando el RCA no contemple en la actualidad este supuesto.

14ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que se reconozca formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener la 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.

En el RCA no se hace alusión a la posibilidad de acudir a expertos externos en circunstancias especiales con gastos a incurrir en tal caso por cuenta de la Compañía, pero se establecen las facultades de información e inspección si bien se deben canalizar a través del Presidente del Consejo de Administración para que no se perturbe la gestión ordinaria de la Compañía. La delicada situación financiera reciente de la Compañía ha motivado que la contratación de expertos independientes se realizara únicamente en casos indispensables como por ejemplo los informes de expertos o las tasaciones a que obliga la normativa vigente en relación a las ampliaciones de capital ejecutadas o en curso.

15ª Recomendación: Asumida parcialmente

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.

No se establece la obligatoriedad de información detallada e individualizada por consejero, pero en el artículo 29 del RCA se dice: “La retribución de los Consejeros figurará en las correspondientes memorias de acuerdo con los criterios y en la forma exigida por la normativa vigente.” Desde los cambios acontecidos en la composición del Consejo de Administración a partir de junio de 2004, la remuneración de los consejeros no ha planteado problemas ya que no ha existido.

URBAS no cuenta con Comisión de Retribuciones por las mismas razones por las que no dispone de un Comité de Nombramientos. A partir del momento en el que los consejeros juzguen que con el relanzamiento de la actividad se generarán beneficios, el Consejo de Administración se planteará la constitución de una Comisión de Retribuciones. Mientras tanto la fijación de la retribución de los consejeros está prevista en el artículo 29 del RCA y corresponde aprobar en Junta General de Accionistas.

19ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que el Consejo, más allá de las exigencias impuestas por la normativa, 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.

De acuerdo con lo dispuesto en el Reglamento Interno de Conducta, el Consejo de Administración ha delegado en el director financiero de URBAS la responsabilidad de seguimiento y control de la información relevante, entendiéndose por tal aquella cuyo conocimiento pueda afectar a un inversor razonablemente para adquirir o transmitir valores de la Compañía y por tanto pueda influir de modo sensible en la cotización. Sin embargo el Consejo está mejorando la rapidez y fiabilidad con la que suministra información a los mercados apoyándose principalmente en la figura de los consejeros independientes.

20ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que toda la información 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.

Entre las atribuciones del Comité de Auditoría regulado en el artículo 25 bis de los Estatutos Sociales no figura la obligación de verificar la información financiera periódica difundida al mercado. No se establece un procedimiento para verificar que la información financiera periódica se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales que las cuentas anuales. Quien se ha responsabilizado de ambos tipos de información es el director financiero bajo la supervisión de algún miembro del Comité de Auditoría. En el futuro se pretende mejorar el control de la información periódica recurriendo si fuera necesario al auditor.

21ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que el Consejo 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 los ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría..

El Consejo de Administración no efectúa esta labor de control pero desde el nombramiento del nuevo auditor en enero de 2006, los consejeros creen que no existirá problema de independencia debido al tamaño de la organización elegida.

22ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que el Consejo 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 RCA no incluye un compromiso de evitar la formulación de cuentas anuales libres de reservas y salvedades. Sin embargo, en la segunda mitad de 2005 se ha efectuado un esfuerzo intenso en tal sentido y se ha conseguido que el auditor externo de la Compañía levante la totalidad de las salvedades correspondientes al ejercicio 2004 a excepción de la correspondiente a la necesidad de reequilibrar el patrimonio de la Compañía que depende de que se lleve a cabo con éxito la OFERTA descrita en el presente Folleto.

23ª Recomendación: Asumida parcialmente

Que el Consejo incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código.

En el Informe Anual de Gobierno Corporativo correspondiente al ejercicio 2004 se indica el grado de seguimiento de las recomendaciones de gobierno corporativo pero de una forma general. Dicho Informe está a disposición del público en la web de la CNMV en el apartado de “Información sobre Gobierno Corporativo” de URBAS con fecha 2 de junio de

2005. En los siguientes informes anuales se intentará presentar información más específica acerca de aquellas recomendaciones que no se sigan.

URBAS recoge en su web www.urbanizacionesytransportes.com la información mencionada en esta recomendación.

El Consejo de Administración de la Compañía tiene previsto ir progresivamente asumiendo de forma integral las recomendaciones del Código de Buen Gobierno y está preparada para efectuar una rápida transición en caso de que la normativa establezca en el futuro la obligación de cumplimiento de las citadas recomendaciones.

17. EMPLEADOS

17.1. Evolución histórica del número de empleados.

Número de empleados al final del periodo o la media para cada ejercicio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro (y las variaciones de ese número, si son importantes) y, si es posible y reviste importancia, un desglose de las personas empleadas por categoría principal de actividad y situación geográfica. Si el emisor emplea un número significativo de empleados eventuales, incluir datos sobre el número de empleados eventuales por término medio durante el ejercicio más reciente.

	sep-05	2004	2003	2002
Plantilla media	4,5	2	2	2

En el periodo 2002 a 2004, la plantilla media de URBAS se ha mantenido constante. Los dos empleados son el director del departamento administrativo-financiero y una administrativa. Ambos han prestado sus servicios durante todo este periodo de tiempo en la sede central de la Compañía en Madrid. No han existido en este periodo empleados eventuales. A 31 de diciembre de 2004, la antigüedad media de los dos empleados era de 3,2 años.

Las características de la plantilla a la fecha del documento de registro son las siguientes:

Empleado	Fecha alta	Contrato	Ubicación
Auxiliar administrativo	19-oct-00	Indefinido	Madrid
Director Financiero - Administrativo	23-oct-02	Indefinido	Madrid
Director de expansión	1-feb-05	Indefinido	Madrid
Miembro Dpto. Financiero - Administrativo	18-abr-05	Indefinido	Madrid
Comercial	4-jul-05	Eventual	Madrid
Auxiliar administrativo	11-oct-05	Eventual	Málaga
Ordenanza	22-nov-05	Eventual	Madrid

17.2. Acciones y opciones de compra de acciones.

Con respecto a cada persona mencionada en a) y d) del primer párrafo del punto 14.1., proporcionar información de su participación accionarial en el emisor y de toda opción sobre tales acciones a partir de la fecha más reciente en que sea posible.

A la fecha del Documento de Registro, las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración comunicadas al emisor eran las siguientes:

Accionista	Nº acciones directas	% sobre total capital social
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	200	0,001%
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	200	0,001%
D. José Ramón Fiter Serra	571	0,003%
D. David Fiter Serra	100	0,001%
D. Ignacio Checa Zavala	2.800	0,016%
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro ⁽¹⁾	1.000	0,006%
D. Alfonso Martínez Peláez ⁽¹⁾	200	0,001%

(1) El nombramiento de los dos nuevos consejeros fue aprobado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero de 2006.

Los Estatutos Sociales establecen como requisito del cargo de consejero la tenencia de un número mínimo de acciones. El artículo 22 dice: “Cada consejero deberá tener garantizada su gestión con cien acciones de la Sociedad afectadas especialmente a dicho objeto”.

Los miembros del equipo directivo no ostentan participación directa o indirecta en el emisor a excepción del consejero delegado quien es titular de acciones ya que como consejero ha de ser titular de al menos cien acciones en virtud de lo dispuesto por el artículo 22 de los Estatutos Sociales.

A la fecha del Documento de Registro, las participaciones relevantes de personas físicas y jurídicas ligadas a miembros del Consejo de Administración comunicadas a la CNMV eran las siguientes:

Accionista	Fecha última notificación	Nº acciones directas	Nº acciones indirectas	% sobre total capital social
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	16-nov-05	1.402.184	265.859	9,471%
Dª. María Dolores Serra Autet	17-ene-06	0	1.661.590	9,435%
Fidelca Telecom, S.L.	5-dic-05	1.661.590	0	9,435%

La participación indirecta de GUADAHERMOSA en la Compañía corresponde a las 265.659 acciones (1,51% del capital) de URBANIJAR y a las 200 acciones (0,001% del capital) de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.

URBANIJAR está controlada por GUADAHERMOSA, y existe concertación de voto de ésta última con Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L., dado que los accionistas de ambas son los mismos.

Las acciones de GUADAHERMOSA y FIDELCA correspondientes a la capitalización de préstamos de accionistas inscrita el 29 de septiembre de 2005 están incluidas en la tabla anterior.

La participación indirecta de Dª María Dolores Serra Autet en la Compañía corresponde a 1.661.590 acciones (9,435% del capital) de FIDELCA. Dª María Dolores Serra Autet es titular directa del 97,5% del capital de FIDELCA.

No existen en la actualidad opciones de compra de acciones de la Compañía o de cualquiera de las empresas de su grupo.

17.3. Participación de empleados en el capital.

Descripción de todo acuerdo de participación de los empleados en el capital del emisor.

No existen planes de participación de los empleados en el capital del emisor, ni se ha adoptado ningún acuerdo en tal sentido.

18. ACCIONISTAS PRINCIPALES

El principal accionista de URBAS en los últimos años ha sido D^a María Dolores Serra Autet, quien controlaba a la fecha del Documento de Registro una participación indirecta del 9,435% del capital a través de la sociedad FIDELCA. Los representantes de dicha accionista en el Consejo de Administración son los hermanos D. José Ramón y D. David Fiter Serra. Su actuación se inscribe en la propia de un inversor puramente financiero por lo que no procede efectuar comentarios adicionales.

Tras la comunicación de participaciones significativas efectuada por D^a María Dolores Serra Autet, GUADAHERMOSA se ha convertido en el accionista principal de la Compañía ostentando una participación directa e indirecta del 9,471% del capital. En caso de suscripción plena de la OFERTA, su participación se incrementará hasta alcanzar un porcentaje ligeramente inferior al 25% debido principalmente a las acciones que le corresponderán como consecuencia de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias.

La estrategia de URBAS consistirá en relanzar la actividad inmobiliaria a través de la combinación de los recursos financieros obtenidos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y el apoyo de su nuevo accionista principal.

En la actualidad URBAS carece de la estructura humana y de medios necesaria para afrontar un volumen de negocio importante. GUADAHERMOSA le aportará activos susceptibles de desarrollo inmobiliario y medios humanos y de gestión durante un periodo transitorio por lo que en el futuro se establecería una fórmula de facturación por servicios que no se aplicará con carácter retroactivo.

El objetivo de los accionistas de GUADAHERMOSA consiste en concentrar el desarrollo futuro del negocio a través de URBAS en lugar de hacerlo a partir de empresas no cotizadas. Por esta razón se intentará pasar poco a poco la cartera de suelo susceptible de desarrollo inmobiliario a la Compañía. Sin embargo debido a que existen promociones en curso está previsto que a corto plazo puedan desarrollarse promociones por URBAS y por GUADAHERMOSA evitándose los conflictos de interés estableciendo distinta área de actuación o promoviendo un producto residencial distinto.

La potenciación de la actividad comercial se realizará a través de la constitución de una sociedad de producto residencial que canalizará toda la actividad de comercialización propia de ambos grupos empresariales. El capital social de dicha sociedad se repartirá a partes iguales entre URBAS y GUADAHERMOSA. La gestión será compartida y se podrá utilizar cualquiera de las marcas de ambos grupos dependiendo del reconocimiento de marca en el área geográfica de actuación.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

La sociedad forma parte del Grupo Guadahermosa, grupo empresarial de Guadalajara dedicado a la promoción inmobiliaria. Desde su fundación en 1997 ha experimentado un gran crecimiento disponiendo de obra terminada y en ejecución de casi 4.000 viviendas.

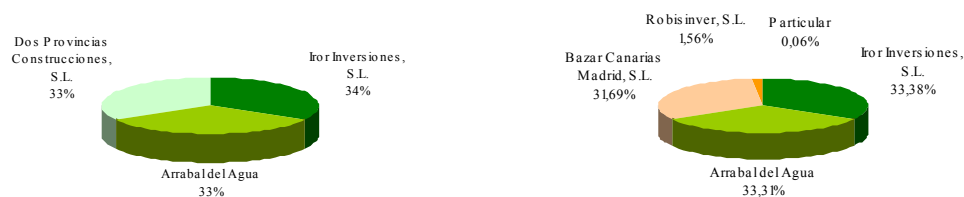
Las dos sociedades que tienen vinculación directa con URBAS son GUADAHERMOSA y Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L., ambos accionistas de la Compañía.

Composición del accionariado

Las personas físicas propietarias de las empresas accionistas son: D. Javier de Irizar Ortega (Iror Inversiones, S.L.), D. Ricardo Calvo Calvo (Arrabal del Agua), D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (Bazar Canarias Madrid, S.L. y Robisinver, S.L.) y D^a M^a del Pilar Amparo López Vegas (Dos Provincias Construcciones, S.L.).

D. Ricardo Calvo Calvo es el consejero delegado de GUADAHERMOSA y D^a M^a del Pilar Amparo López Vegas es la esposa de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández.

Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L.



Órganos de gestión

Los principales miembros del Consejo de Administración de GUADAHERMOSA son:

- Iror Inversiones, S.L. Presidente
- Arrabal del Agua, S.L. Vicepresidente
- Dos Provincias Construcciones, S.L. Vicepresidente

Guadahermosa, Grupo Inmobiliario, S.L. tiene reconocida la figura del Administrador Único, ostentando dicho cargo la sociedad GUADAHERMOSA.

El Grupo Guadahermosa dispone de una oferta inmobiliaria diversificada que incluye viviendas de gran calidad, con acabados de lujo, en viviendas de altura; unifamiliares de todas las tipologías a lo largo de todo el corredor del Henares; y apartamentos, pisos y viviendas unifamiliares totalmente equipados en la Costa del Mediterráneo.

La evolución del número de promociones y facturación del Grupo Guadahermosa en los últimos años ha sido la siguiente:

Grupo Guadahermosa	2002	2003	2004	TACC
Número de promociones	34	42	58	30,6%
Facturación (en miles de euros)	15.191	32.844	29.706	39,8%

Las sociedades del Grupo Guadahermosa que han desarrollado promociones inmobiliarias en los últimos años han sido GUADAHERMOSA, Costa Rey, S.L., Guadahermosa, S.L., Guadahermosa Grupo, S.L., Meridional Meco y Guadalmería.

Los activos de empresas del Grupo Guadahermosa susceptibles de adquisición por URBAS en los próximos doce meses serían los siguientes:

Activo	Sociedad	Tipo de suelo	Ubicación	Tipología	Unidades	Observaciones
Parque Tropical	Guadalmería	Finalista	Vera (Almería)	Apartamentos turísticos	192	Obras: 17,27% Ventas: 40% Préstamo promotor
Valcastillo 3	GUADAHERMOSA	Finalista	Pioz (Guadalajara)	Pareados	27	Ventas: 7,4%
Valle de Henares	GUADAHERMOSA	Finalista	Yunquera (Guadalajara)	Cadрупareados	50	Inicio obras: Sep 05
Mirador de Torija	GUADAHERMOSA	Urbanizable	Torija (Guadalajara)	Adosados	43	Inicio obras: Oct 05
Ambrosio Pérez	GUADAHERMOSA	Finalista	Cabanillas del Campo (Guadalajara)	Sin determinar	Sin determinar	Pendiente tramitación institucional
SUE 4	GUADAHERMOSA	Urbanizable	Pioz (Guadalajara)	Sin determinar	Sin determinar	Suelo en desarrollo
SUE 6	GUADAHERMOSA	Urbanizable	Pioz (Guadalajara)	Sin determinar	Sin determinar	Suelo en desarrollo
SUE 16	GUADAHERMOSA	Urbanizable	Guadalajara	Sin determinar	Sin determinar	Suelo en desarrollo

Los consejeros que representen al Grupo Guadahermosa se abstendrán de intervenir en las deliberaciones y votaciones sobre operaciones vinculadas. Estas operaciones se realizarán a precios de mercado para lo que con carácter previo a la toma de decisiones por el Consejo de Administración se solicitarán tasaciones.

- 18.1. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, el nombre de cualquier persona que no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable, según el derecho nacional del emisor, en el capital o en los derechos de voto del emisor, así como la cuantía del interés que cada una de esas personas o, en caso de no haber tales personas, la correspondiente declaración negativa.**

No consta la existencia de cualquier persona que, directa o indirectamente, tenga un interés declarable en el capital o en los derechos de voto del emisor, y no pertenezca a los órganos de administración, de gestión o de supervisión de la Compañía.

- 18.2. Si los accionistas principales del emisor tienen distintos derechos de voto, o la correspondiente declaración negativa.**

Los accionistas principales del emisor no tienen distintos derechos de voto que los restantes accionistas de la Compañía.

- 18.3. En la medida en que tenga conocimiento de ello el emisor, declarar si el emisor es directa o indirectamente propiedad o está bajo control y quien lo ejerce, y describir el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.**

La Compañía no conoce la existencia de ninguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer, directa o indirectamente, el control sobre la misma. Tanto GUADAHERMOSA como D^a María Dolores Serra Autet están representados en el Consejo de Administración de URBAS por el mismo número de consejeros.

- 18.4. Descripción de todo acuerdo, conocido del emisor, cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.**

La Compañía no conoce ningún acuerdo cuya aplicación pueda en una fecha ulterior dar lugar a un cambio en el control del emisor.

19. OPERACIONES DE PARTES VINCULADAS

Los datos de operaciones con partes vinculadas (que para estos fines se definen según las normas adoptadas en virtud del reglamento (CE) nº 1606/2002), que el emisor haya realizado durante el periodo cubierto por la información financiera histórica y hasta la fecha del documento de registro, deben declararse de conformidad con las correspondientes normas adoptadas en virtud del Reglamento (CE) nº 1606/2002, si son aplicables.

Si tales normas no son aplicables al emisor, debería revelarse la siguiente información:

- a) Naturaleza y alcance de toda operación que sea - como operación simple o en todos sus elementos - importante para el emisor. En los casos en que esas operaciones con partes vinculadas no se hayan realizado a precio de mercado, dar una explicación de los motivos. En el caso de préstamos pendientes, incluidas las garantías de cualquier clase, indicar el saldo pendiente.
- b) Importe o porcentaje de las operaciones con partes vinculadas en el volumen de negocios del emisor.

De acuerdo con la norma internacional de contabilidad NIC 24 aplicable atendiendo al reglamento (CE) nº 1606/2002, la información a revelar sobre partes vinculadas en relación a operaciones que el emisor haya realizado en el periodo de información financiera histórica y hasta la fecha del Documento de Registro, es la siguiente:

Año	Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción transacción	Importe de la transacción €	Saldos pendientes, plazos, condiciones y garantías
Ene-Mar 2006	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Ampliación de capital por aportaciones no dinerarias	8.236.664	Precio de emisión por acción: € 0,65
Oct-Dic 2005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Adquisición de terrenos	5.594.345	762.184 euros - 1 mes y certificaciones obras - No hay garantías
Jun-Sep 2005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Compra 21,95% URBANIJAR	2.341.159	2.311.159 euros - 30 Oct 05 No hay garantías
Jun-Sep 2006	GUADAHERMOSA, FIDELCA	Accionistas principales	Ampliación de capital por compensación de créditos	830.803	Precio de emisión por acción: € 0,65
Ene-jun 2005	ARCO 2000	Sociedad de consejero	Reducción 24,13% capital URBANIJAR	1.311.227	No aplicable
Ene-jun 2005	ARCO 2000	Sociedad de consejero	Compra 24,13% URBANIJAR a GUADAHERMOSA y a FIDELCA	3.390.519	1.000.000 euros - May, Jul, Ago 05 No hay garantías
Ene-jun 2005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo accionista	1.103.563	1.081.656 euros - c/pl No hay garantías
Ene-jun 2005	FIDELCA	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	164.563	90.744 euros - c/pl No hay garantías
Ene-jun 2005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Prestación de servicios	21.655	21.655 euros - c/pl No hay garantías
2004	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Compra 49,03% URBANIJAR	3.905.751	3.885.751 euros - 15 Dic 05 No hay garantías
2004	FIDELCA	Accionista / Consejero	Compra 2% URBANIJAR	159.420	158.604 euros - c/pl No hay garantías
2004	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo accionista	600.342	30.010 euros - c/pl No hay garantías
2004	FIDELCA	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	54.277	No aplicable
2004	FIDELCA	Accionista / Consejero	Arrendamientos	28.802	No aplicable
2004	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Prestación de servicios	26.325	9.836 euros - c/pl No hay garantías
2003	FIDELCA	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	971.880	No aplicable
2003	F&F Audiotex, S.A.	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	98.607	No aplicable
2003	D. José Ramón Fiter Serra	Accionista / Consejero	Devolución préstamo	20.117	No aplicable
2003	FIDELCA	Accionista / Consejero	Arrendamientos	56.169	No aplicable
2003	FIDELCA, F&F Audiotex, S.A., D. José Ramón Fiter Serra	Accionista / Consejero	Ampliación de capital por compensación de créditos	1.645.705	Precio de emisión por acción: € 0,64

Año	Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción transacción	Importe de la transacción €	Saldos pendientes, plazos, condiciones y garantías
2002	FIDELCA	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	44.454	No aplicable
2002	F&F Audiotex, S.A.	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	261.621	No aplicable
2002	D. José Ramón Fiter Serra	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	298.804	No aplicable
2002	FIDELCA	Accionista / Consejero	Arrendamientos	56.683	No aplicable
2002	FIDELCA	Accionista / Consejero	Ventas netas	42.719	No aplicable
2002	FIDELCA	Accionista / Consejero	Prestación de servicios	37.933	No aplicable
2002	FIDELCA	Accionista / Consejero	Coste de ventas	89.791	No aplicable

Las operaciones de partes vinculadas se han realizado o están en proceso de ejecución a precios de mercado a excepción de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones no dinerarias.

No se han efectuado correcciones de valor por deudas de dudoso cobro relativas a importes incluidos en los saldos pendientes y no se ha reconocido gasto relativo a deudas incobrables o de dudoso cobro de partes vinculadas.

a) Naturaleza y alcance de operaciones vinculadas.

Compraventa de participaciones sociales en URBANIJAR

Fecha operación	Comprador	Participaciones transmitidas	% capital	Precio total	Condiciones / Precio aplazado	Fecha del pago aplazado
31-dic-04	GUADAHERMOSA	531.468	49,03%	3.905.751	3.885.751	15-dic-05
31-dic-04	FIDELCA	21.693	2,00%	159.420	158.604	corto plazo
10-may-05	ARCO 2000	261.722	24,13%	3.390.519	1.000.000	May, Jul, Ago 05
29-sep-05	GUADAHERMOSA	180.645	21,95%	2.341.159	2.311.159	30-oct-05

El 31 de diciembre de 2004 URBAS adquiere la totalidad del capital de la sociedad Eurosoluciones Negocios, S.L. que en la actualidad se denomina URBANIJAR. Ese mismo día efectúa una aportación no dineraria de fincas y de deuda con la Agencia Tributaria. A continuación vende el 49,03% y el 2% del capital a las partes vinculadas GUADAHERMOSA y FIDELCA, por un importe total de € 4.065.171 (€ 7,35 por participación).

Esta operación se efectuó para posibilitar la toma de una mayor participación de GUADAHERMOSA en una empresa participada en lugar de hacerlo en URBAS lo que podría haber dado lugar en el futuro a la obligación de formulación de una OPA. La compra del 2% por FIDELCA permitía un periodo transitorio en el que el control de URBANIJAR no correspondería exclusivamente a GUADAHERMOSA sino que se compartiría con URBAS.

La operación se realizó a precio de mercado, si se tiene en cuenta la compraventa posterior de fincas que formaban parte del activo de URBANIJAR a un tercero ajeno a los grupos empresariales ligados a URBAS en una operación que cabe calificar de no vinculada y si se asume que las fincas no transmitidas tenían el mismo valor que las vendidas.

El 20 de abril de 2005 URBANIJAR transmitió 2.731.986 m² de terrenos de la Finca El Cautivo en Níjar (Almería) por un importe de € 9.314.700, lo que representa un precio medio de venta de € 3,41 por m². Las fincas vendidas son la 22.355 y 500.000 m² de la finca 22.354. En lugar de pagar el importe en efectivo, el comprador se subrogó en la deuda con la Agencia Tributaria por el importe equivalente al precio de la operación cancelándose de este modo casi la totalidad de la deuda de URBANIJAR con la Agencia Tributaria.

Precio de adquisición	4.065.171
Valor de mercado de las fincas de Níjar	17.299.754
- Superficie de las fincas	5.073.952
- Precio por m ²	3,41
Deuda con Agencia Tributaria	9.790.917
Valor 100% capital	7.508.837
Valor implícito 51% capital	3.829.507

El 10 de mayo de 2005 GUADAHERMOSA vende 250.875 participaciones sociales de URBANIJAR a la sociedad Arco 2000, S.L. por un importe de € 3.250.000 (€ 12,95 por participación). Ese mismo día, FIDELCA vende 10.847 participaciones sociales de URBANIJAR a Arco 2000, S.L. por un importe de € 140.519 y transmite 10.846 participaciones sociales de URBANIJAR a GUADAHERMOSA. Las compras de participaciones efectuadas por Arco 2000, S.L. se realizaron al contado a excepción del precio aplazado en la adquisición de GUADAHERMOSA con pagarés por los importes y fechas siguientes: € 330.000 (31 mayo 2005), € 330.000 (30 julio 2005) y € 340.000 (31 agosto 2005).

El 24 de agosto de 2005 se reduce el capital social de URBANIJAR en € 1.311.227,22 correspondientes a 261.722 participaciones sociales mediante la adjudicación no dineraria a su titular Arco 2000, S.L. de una participación del 24,13% de la finca 22.354 en el término municipal de Níjar que ocupaba una superficie de 2.341.986 m².

Tras la reducción de capital, el capital social de URBANIJAR queda dividido en 822.907 participaciones sociales de € 5,01 de valor nominal por un importe de € 4.122.764.

El 29 de septiembre de 2005 URBAS vende a la parte vinculada GUADAHERMOSA 180.645 participaciones sociales representativas del 21,95% del capital de URBANIJAR por € 2.341.159 (€ 12,96 por participación). La operación se realizó a precio de mercado.

Préstamos de accionistas

La financiación de URBAS en los últimos años se ha producido en gran medida a través de préstamos de accionistas. Los titulares de dichos préstamos han ido variando dependiendo de las personas físicas o jurídicas que ostentaban la condición de accionistas principales.

Hasta marzo de 2003 los accionistas que otorgaron préstamos a la Compañía fueron las sociedades FIDELCA y F&F Audiotex, S.A. y D. José Ramón Fiter Serra. Los préstamos incluyendo intereses devengados no pagados acumulados por importe de € 1.645.705 fueron capitalizados en abril de ese mismo año.

Desde abril de 2003 hasta junio de 2004 FIDELCA se constituyó en único accionista prestamista. A partir de junio de 2004 los préstamos fueron otorgados por FIDELCA y GUADAHERMOSA, siendo éste último accionista el que ha asumido esta responsabilidad en mayor medida a partir de entonces. El 30 de septiembre de 2005 se ha inscrito la escritura de capitalización de préstamos de dichos accionistas por importe de € 830.803. A 30 de junio de 2005, excluyendo los préstamos capitalizados, el saldo pendiente de préstamos con los accionistas GUADAHERMOSA y FIDELCA era de € 1.202.410.

Los préstamos de accionistas devengan un tipo de interés de mercado si bien históricamente ha habido la necesidad de capitalizar intereses. El saldo vivo de préstamos devenga un tipo de interés anual del 6,5%.

Ampliaciones de capital por aportaciones no dinerarias y por compensación de créditos

La OFERTA contempla una ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias. La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias constituye una operación vinculada al ser GUADAHERMOSA el titular de las 181 parcelas aportadas. Las parcelas se encuentran en fase de urbanización y pendientes del inicio de la construcción.

La ampliación de capital por aportaciones no dinerarias consiste en 12.671.790 acciones ordinarias a un precio de emisión de € 0,65 que es superior al valor neto patrimonial e inferior a la cotización, pero que ha sido considerado valor razonable de las acciones de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 159 de la LSA. El método de valoración utilizado por los administradores ha sido el del valor del activo neto real. No se ha contemplado la utilización de la cotización debido a que las revalorizaciones significativas experimentadas en los primeros meses de 2005 no han reflejado la realidad patrimonial y de negocio de la Compañía, sino que se han basado en especulaciones en relación al establecimiento de un calendario de pagos de la deuda con la Agencia Tributaria.

Las ampliaciones de capital por compensación de créditos realizadas en los ejercicios 2003 y 2005 se han descrito brevemente en el apartado 10.2. del Documento de Registro. En ambos casos el precio de emisión fue distinto a la cotización ya que se consideró que la cotización no reflejaba correctamente el valor razonable de las acciones.

En el primer caso la cotización era muy ilíquida. El volumen medio diario intermediado desde la sesión del 1 de octubre de 2002 al 31 de marzo de 2003 fue de 32.807 acciones siendo la cotización máxima € 0,58 y la mínima € 0,29. El precio de emisión se fijó en € 0,64 equivalente al valor neto patrimonial y superior a la cotización.

En el segundo caso las razones por las que no se utilizó la cotización son las mismas que las expuestas en el caso de la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias. El precio de emisión fijado en € 0,65 ha sido el mismo en ambos casos ya que se excluyó el derecho de suscripción preferente.

Adquisición de terrenos

El 3 de noviembre de 2005 el Consejo de Administración de URBAS decide modificar la fórmula de pago de las cantidades que le adeuda GUADAHERMOSA como consecuencia de la transmisión de participaciones sociales de URBANIJAR efectuadas el 31 de diciembre de 2004 y el 29 de septiembre de 2005.

En primer lugar se compensan las cantidades adeudadas con préstamos de accionistas de los que el titular es GUADAHERMOSA. Una vez determinado el importe neto de € 4.832.160 se acuerda pagar dicho importe con 93 parcelas urbanas sitas en el sector SU-2, Urbanización Valcastillo, Pioz (Guadalajara) cuyo valor de acuerdo con tasación efectuada por Gesvalt es de € 5.553.226.

En relación al exceso del precio de compraventa de las parcelas por importe de € 5.594.345 sobre la deuda neta de GUADAHERMOSA a URBAS, se acuerda que el pago a efectuar por la Compañía se realice de la siguiente forma: (i) € 372.345 a los treinta días de la firma de la escritura pública de compraventa de terrenos de fecha 31 de octubre de 2005 (ii) € 389.839 a satisfacer en función de las certificaciones emitidas por las obras de urbanización del sector dos en el que se encuentran localizadas las parcelas. A la fecha de la escritura, dichas obras estaban al 57,98% de ejecución. La cantidad correspondiente a cada certificación debe ser satisfecha a los treinta días de la emisión de la misma, si bien a la fecha de registro del Folleto no se ha tenido que hacer frente a importe por causa de certificaciones de obras. URBAS ha aplazado el pago del importe de € 372.345 que espera satisfacer con fondos provenientes de la OFERTA.

Comercialización de producto residencial de parte vinculada

La descripción de las operaciones comerciales efectuadas entre la Compañía y FIDELCA en el ejercicio 2002 viene recogida en el apartado 20.1.

El 1 de julio de 2004 URBAS suscribe con la parte vinculada GUADAHERMOSA un contrato de comercialización de promociones por el que se fija una comisión del 5% sobre el precio de compraventa de promociones de viviendas en la Costa de Almería o Málaga, y del 3% en la zona de Guadalajara o Madrid. Estas comisiones se entienden en línea con las prácticas habituales del mercado inmobiliario y por tanto se consideran a precio de mercado.

Las operaciones de gestión, apoyo en las preentregas e impulso de ventas de las promociones de GUADAHERMOSA realizadas en el 2004 y primer semestre de 2005 se han remunerado de acuerdo con las condiciones establecidas en el contrato de comercialización.

Arrendamientos

Hasta junio de 2004 la sede central de la Compañía estaba situada en el piso 3º de calle Princesa nº 61, propiedad de FIDELCA. El arrendamiento de dicho piso se efectuó a precio de mercado. En 2003 el gasto anual por arrendamiento fue de € 56.169 lo que implicaba un alquiler mensual por m² de unos € 15,6.

b) Importe o porcentaje de las operaciones vinculadas en el volumen de negocio del emisor.

El porcentaje que representa las operaciones de compraventa de participaciones de URBANIJAR, los préstamos de accionistas y la adquisición de terrenos sobre el total del activo, las ampliaciones de capital por compensación de créditos sobre el total de fondos propios, y los ingresos de explotación, coste de ventas y arrendamientos sobre el total de ingresos de explotación es:

	sep-05	2004	2003	2002
Compraventa participaciones URBANIJAR	36,7%	30,6%	0,0%	0,0%
Préstamos accionistas	8,1%	4,9%	4,4%	2,4%
Ampliaciones de capital de partes vinculadas	14,6%	0,0%	16,7%	0,0%
Adquisición de terrenos	35,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Ingresos de explotación	6,0%	5,5%	0,0%	100,0%
Coste de ventas	0,0%	0,0%	0,0%	111,3%
Arrendamientos	0,0%	6,0%	n.a.	70,3%

Los ingresos de explotación y el activo en 2004 se han reducido en € 631.163 para incluir el efecto de expropiaciones no efectuadas, y los fondos propios en € 4.521.163 incluyendo expropiaciones no efectuadas y exceso de deuda tributaria sobre la contabilizada.

Los ingresos de explotación en 2005 se han reducido en € 256.610 en concepto de exceso de provisiones para riesgos y gastos.

20. INFORMACIÓN FINANCIERA RELATIVA AL ACTIVO Y EL PASIVO DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y PÉRDIDAS Y BENEFICIOS

20.1. Información financiera histórica.

Información financiera histórica auditada que abarque los 3 últimos ejercicios (o el periodo más corto de actividad del emisor), y el informe de auditoría correspondiente a cada año. Esta información financiera se preparará de conformidad con el reglamento (CE) n° 1606/2002 o, si no es aplicable, con las normas nacionales de contabilidad de un Estado miembro para emisores de la Comunidad. Para emisores de terceros países, la información financiera se preparará de conformidad con las normas internacionales de contabilidad adoptadas según el procedimiento del artículo 3 del Reglamento (CE) n° 1606/2002 o con normas nacionales de contabilidad de un tercer país equivalentes a esas. Si la información financiera no es equivalente de acuerdo con las normas mencionadas, se presentará bajo la forma de estados financieros reexpresados.

La información financiera histórica auditada de los últimos dos años debe presentarse y prepararse de forma coherente con la que se adoptará en los próximos estados financieros anuales publicados del emisor, teniendo en cuenta las normas y políticas contables, y la legislación aplicable a esos estados financieros anuales.

Si el emisor ha operado en su esfera actual de actividad económica durante menos de un año, la información financiera histórica auditada que cubra ese periodo debe prepararse de conformidad con las normas aplicables a los estados financieros anuales con arreglo al Reglamento (CE) n° 1606/2002, o, si no es aplicable, con las normas nacionales de contabilidad de un Estado miembro si el emisor es de la Comunidad. Para emisores de terceros países, la información financiera histórica se preparará de conformidad con las normas internacionales de contabilidad adoptadas según el procedimiento del artículo 3 del Reglamento (CE) n° 1606/2002 o con normas nacionales de contabilidad de un tercer país equivalentes a esas. Esta información financiera histórica debe estar auditada.

Si la información financiera auditada se prepara con arreglo a normas nacionales de contabilidad, la información financiera requerida bajo este epígrafe debe incluir por lo menos:

- a) balance;
- b) cuenta de resultados;
- c) declaración que muestre todos los cambios en el neto patrimonial o los cambios en el neto patrimonial que no procedan de operaciones de capital con propietarios y distribuciones a propietarios;
- d) estado de flujos de tesorería;
- e) políticas contables utilizadas y notas explicativas.

La información financiera histórica anual deberá auditarse de manera independiente o informarse sobre si, a efectos del documento de registro, da una imagen fidedigna, de conformidad con las normas de auditoría aplicables en un Estado miembro o una norma equivalente.

20.1.1. Información financiera histórica de la Compañía (PGC).

Las cuentas anuales individuales y los informes de gestión de URBAS correspondientes al ejercicio 2004 han sido aprobados en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005. A continuación se presentan los estados financieros individuales auditados de la Compañía correspondientes a los ejercicios 2002 a 2004.

a) Balance

BALANCE DE SITUACIÓN	2004	2003	2002	% 04/03	% 03/02
Gastos de establecimiento	5.732	7.460	0	-23,2%	n.a.
Maquinaria y Utillaje	23.410	23.410	24.574	0,0%	-4,7%
Otras instalaciones y mobiliario	0	119.160	119.160	-100,0%	0,0%
Equipos para proceso de la información	0	32.773	32.773	-100,0%	0,0%
Total inmovilizado material bruto	23.410	175.343	176.507	-86,6%	-0,7%
Amortización acumulada inmovilizado material	(23.410)	(170.610)	(156.730)	-86,3%	8,9%
Inmovilizado financiero	1.561.596	1.561.012	1.561.012	0,0%	0,0%
Provisión inmovilizado financiero	(1.261.247)	(1.261.247)	(1.261.247)	0,0%	0,0%
Total inmovilizado financiero	300.349	299.765	299.765	0,2%	0,0%
Deudas por operaciones de tráfico a l/pl	0	2.514	2.514	-100,0%	0,0%
Total inmovilizado	306.081	314.472	322.056	-2,7%	-2,4%
Promociones inmobiliarias	34.967	374.240	374.240	-90,7%	0,0%
Terrenos y solares	22.199.782	23.847.300	23.844.941	-6,9%	0,0%
Provisión por depreciación	(13.732.530)	(389.570)	(389.570)	3425,0%	0,0%
Existencias	8.502.219	23.831.970	23.829.611	-64,3%	0,0%
Otros deudores	4.044.715	0	0	n.a.	0,0%
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.446.362	800.373	1.031.014	80,7%	-22,4%
Provisiones	(855.610)	(855.610)	(855.610)	0,0%	0,0%
Administraciones públicas deudoras	456.672	502.770	523.837	-9,2%	-4,0%
Deudores a corto plazo	5.092.139	447.533	699.241	1037,8%	-36,0%
Inversiones financieras temporales	4.451	601	601	640,6%	0,0%
Tesorería	160	16	38	900,0%	-57,9%
Total activo circulante	13.598.969	24.280.120	24.529.491	-44,0%	-1,0%
Ajustes por periodificación	(9.423)	(29.834)	0	-68,4%	n.a.
TOTAL ACTIVO	13.895.627	24.564.758	24.851.547	-43,4%	-1,2%
Capital suscrito	10.453.279	10.453.279	8.807.575	0,0%	18,7%
Reservas	134.442	134.442	134.442	0,0%	0,0%
Reservas de ejercicios anteriores	(757.225)	(253.761)	0	198,4%	n.a.
Pérdidas y ganancias	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)	785,1%	98,4%
Fondos propios	5.374.524	9.830.496	8.688.256	-45,3%	13,1%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.357	0	0	n.a.	0,0%
Provisión para riesgos y gastos	354.540	351.790	351.790	0,8%	0,0%
Deudas con entidades de crédito a l/pl	677.553	677.553	677.553	0,0%	0,0%
Deudas con empresas del grupo	397.777	397.777	397.777	0,0%	0,0%
Otros acreedores	54.971	54.971	54.971	0,0%	0,0%
Acreedores a largo plazo	1.130.301	1.130.301	1.130.301	0,0%	0,0%
Deudas con entidades de crédito a c/pl	8.633	11.397	99.824	-24,3%	-88,6%
Acreedores comerciales	731.531	861.771	2.571.678	-15,1%	-66,5%
Deudas comerciales	740.164	873.168	2.671.502	-15,2%	-67,3%
Administraciones Públicas acreedoras	2.298.741	12.377.493	12.009.415	-81,4%	3,1%
Remuneraciones pendientes de pago	0	1.510	283	-100,0%	433,6%
Otras deudas no comerciales	2.298.741	12.379.003	12.009.698	-81,4%	3,1%
Acreedores a corto plazo	3.038.905	13.252.171	14.681.200	-77,1%	-9,7%
TOTAL PASIVO	13.895.627	24.564.758	24.851.547	-43,4%	-1,2%

(en euros)

b) Cuenta de resultados

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2004	2003	2002	% 04/03	% 03/02
Ventas netas	1.082.620	0	42.719	n.a.	-100,0%
Prestación de servicios	26.325	0	37.933	n.a.	-100,0%
Ingresos de explotación	1.108.945	0	80.652	n.a.	-100,0%
Coste de ventas	(339.275)	0	(284.634)	n.a.	-100,0%
Margen bruto	769.670	0	(203.982)	n.a.	-100,0%
Gastos de personal	(44.351)	(54.320)	(62.655)	-18,4%	-13,3%
Otros gastos de explotación	(159.873)	(127.752)	(139.519)	25,1%	-8,4%
Cash flow de explotación	565.446	(182.072)	(406.156)	n.a.	-55,2%
Variación de las provisiones de tráfico	(13.342.960)	0	0	n.a.	0,0%
Dotación para amortizaciones inmovilizado	(6.462)	(16.198)	(23.872)	-60,1%	-32,1%
Resultado de explotación	(12.783.976)	(198.270)	(430.028)	6347,8%	-53,9%
Resultados financieros	(359.012)	(353.875)	(449.737)	1,5%	-21,3%
Resultados extraordinarios	8.687.016	48.681	626.004	17744,8%	-92,2%
Resultados antes de impuestos	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)	785,1%	98,4%
Impuestos de sociedades	0	0	0	0,0%	0,0%
Resultado neto	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)	785,1%	98,4%

(en euros)

c) Cambios en el neto patrimonial

Euros	Capital social	Reserva legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado
Saldo 31 diciembre 2001	11.697.561	99.854	36.214		(2.891.612)
Distribución del resultado del ejercicio 2001	(2.889.986)	(1.626)			2.891.612
Resultado del ejercicio 2002					(253.761)
Saldo 31 diciembre 2002	8.807.575	98.228	36.214		(253.761)
Ampliación de capital	1.645.704				
Distribución del resultado del ejercicio 2002				(253.761)	253.761
Resultado del ejercicio 2003					(503.464)
Saldo 31 diciembre 2003	10.453.279	98.228	36.214	(253.761)	(503.464)
Distribución del resultado del ejercicio 2003				(503.464)	503.464
Resultado del ejercicio 2004					(4.455.972)
Saldo 31 diciembre 2004	10.453.279	98.228	36.214	(757.225)	(4.455.972)

d) Estado de flujos de tesorería

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.					
ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA, EN EUROS, CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2002, 2003 Y 2004,					
	2004	2003	2002		
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES					
Resultado del ejercicio	(4.455.972)	(503.464)	(253.761)		
Dotación a la amortización del inmovilizado	6.462	16.198	23.872		
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	2.750	0	0		
Beneficios en enajenación de inmovilizados	(8.206.608)	0	0		
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante	(12.653.368)	(487.266)	(229.889)		
Variación de existencias	15.329.751	(2.359)	406.425		
Variación de deudores	(4.644.606)	230.644	762.336		
Variación de acreedores a corto plazo	(10.213.266)	(1.407.964)	(938.892)		
Variación de inversiones financieras temporales	(3.850)	0	0		
Variación de ajustes por periodificación	(20.411)	29.834	0		
TESORERÍA PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	(12.205.750)	(1.637.111)	(20)		
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS INVERSIONES					
Retiro (Adquisición) de gastos de establecimiento	0	(8.615)	0		
Retiro (Adquisición) del inmovilizado material	0	0	0		
Retiro (Adquisición) del inmovilizado financiero	4.066.847	0	0		
Tesorería procedente de las actividades de inversión	4.066.847	(8.615)	0		
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS					
Aumento de capital	0	1.645.704	0		
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	8.139.047	0	0		
Tesorería procedente de las actividades de financiación	8.139.047	1.645.704	0		
FLUJO DE TESORERÍA NETO	144	(22)	(20)		
Tesorería al inicio del período	16	38	58		
Tesorería al final del período	160	16	38		
Aumento (Disminución) neto de tesorería	144	(22)	(20)		

e) Políticas contables utilizadas y notas explicativas

Análisis del balance

Activo

Gastos de establecimiento

En 2003 se origina un saldo de apertura por importe de € 8.615 correspondiente a gastos de la ampliación de capital por compensación de créditos efectuada en marzo. A partir de dicho mes no se han producido adiciones por lo que se ha ido amortizando linealmente dicho saldo a lo largo del tiempo.

Inmovilizado financiero

El inmovilizado financiero incluye participaciones en empresas del grupo y en empresas asociadas no habiéndose producido variación entre los ejercicios 2002 y 2003.

En 2004 URBAS realiza las siguientes operaciones:

- Adquisición del 100% de las participaciones sociales de la sociedad Eurosoluciones Negocios, S.L. (en la actualidad URBANIJAR) por un importe próximo a los € 1.200.
- Realización de aportación no dineraria consistente en las fincas 22.354 y 22.355 de Níjar y en parte de la deuda con la Agencia Tributaria.
- Venta del 51,03% de dichas participaciones sociales reduciéndose el valor contable del inmovilizado financiero en € 613.

Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo

La regularización del saldo que históricamente tenía la Compañía con la Banca Garriga Nogués permite la cancelación de la fianza que figuraba en el activo a largo plazo por un importe de € 2.514.

Existencias

El ejercicio 2004 se cierra con unas existencias de € 8,5 millones cuyo desglose es el siguiente:

- Terrenos y solares: € 22,2 millones, correspondiente a los terrenos de la Urbanización Sotolargo, a la finca El Cautivo en Níjar, a la parcela de la cafetería Villamantilla, y a provisiones de fondos a abogados y procuradores. El saldo de € 18.617 correspondiente a dichas provisiones de fondos está erróneamente contabilizado pero su efecto es poco significativo en relación al total de activos.
- Promociones inmobiliarias: € 34.967, referente a plazas de aparcamiento en la Plaza Comercial, 5 (Barcelona).
- Provisión por depreciación de existencias: € 13,7 millones, íntegramente aplicable a los terrenos de la Urbanización Sotolargo.

Las variaciones en la cuenta de existencias en 2004 respecto del año anterior han consistido en una reducción del saldo de existencias por importe de € 15,3 millones en concepto de:

- Provisión por depreciación de existencias por importe de € 13,7 millones en los terrenos de la Urbanización Sotolargo debido al resultado de la tasación oficial

efectuado con motivo de la aprobación del Plan Parcial de Ordenación Municipal publicado el 20 de octubre de 2004 que redujo el valor de los terrenos a € 7,6 millones.

- Disminución del saldo de existencias de la Finca El Cautivo por € 1,6 millones, resultante de la diferencia entre el importe de la aportación no dineraria a URBANIJAR de fincas cuyo valor contable era de € 1.669.911 y la inversión efectuada en relación a la Comunidad de Usuarios de Agua de Níjar por € 33.055.
- Reducción de existencias por importe de € 339.275 correspondiente al valor contable de los locales y plazas de aparcamiento vendidos el año anterior.
- Variación negativa en anticipos a abogados y procuradores por € 10.660.

El incremento de existencias en 2003 frente al 2002 por € 2.359 proviene de variaciones de provisión de fondos a abogados y procuradores (incorrectamente contabilizados en existencias).

Deudores a corto plazo

Euros	2004	2003	2002
Otros deudores	4.044.715	0	0
Clientes por ventas y prestaciones servicios	1.446.362	800.373	1.031.014
Administraciones Públicas	456.672	502.770	523.837
Provisiones	(855.610)	(855.610)	(855.610)
Deudores a corto plazo	5.092.139	447.533	699.241

En 2004 el saldo de deudores a corto plazo ha crecido significativamente respecto del año anterior debido al aumento de las cuentas de otros deudores y clientes por ventas y prestaciones de servicios.

La cuenta de otros deudores registra un saldo de € 4 millones correspondiente a la parte del precio aplazado por la venta del 49,03% del capital de URBANIJAR a GUADAHERMOSA y del 2% a FIDELCA, que deben € 3.885.751 y € 158.604, respectivamente, a la Compañía.

La instrumentación original del medio de pago consistió en sendos pagarés emitidos por los compradores con vencimientos a 60 días y 120 días a contar desde la formalización del Convenio de URBAS con la Oficina Nacional de Recaudación de la Agencia Tributaria.

El importe del pago aplazado para cada uno de los compradores es el siguiente:

- GUADAHERMOSA: € 3,9 millones por mitades en sendos pagarés. El 28 de octubre de 2005 el Consejo de Administración de URBAS decidió modificar la fórmula de pago de las cantidades adeudadas por GUADAHERMOSA entre las que figuraba el precio aplazado de la compraventa de participaciones de URBANIJAR, aceptando la sustitución de efectivo por parcelas en Pioz, Guadalajara.
- FIDELCA: € 158.604 al 50% en cada uno de los dos pagarés.

En 2004 la cuenta de clientes por ventas y prestaciones de servicios se desglosa en:

- Clientes: € 494.082, que resulta de la suma de la previsión de derecho de cobro por expropiación de terrenos de la finca de Níjar por importe de € 654.665, M.R.P. Inmuebles por una cantidad de € 4.162, minorado en el saldo con FIDELCA por importe de € 164.744. La razón por la que el préstamo con este accionista se contabiliza erróneamente con saldo negativo en el activo en lugar de hacerlo en la correspondiente cuenta del pasivo es porque FIDELCA había sido tradicionalmente un cliente de la Compañía. Los terrenos expropiados en 2005 fueron muy inferiores a los previstos el año anterior por lo que el justiprecio se fijó finalmente en € 23.502.

- Clientes de dudoso cobro: € 866.997, correspondiente en la mayoría de los casos a clientes por una obra histórica efectuada en la localidad de Calpe. Existe un particular cuyo saldo es relevante ascendiendo a € 538.405.
- Deudores: € 64.467, que incluye partidas relativas a deudores de distinta naturaleza.
- Partidas pendientes de aplicación: € 20.816, entre las que destaca un importe a cobrar de GUADAHERMOSA por € 20.000 y los restantes € 816 corresponden a FIDELCA, por la operación de adquisición de participaciones en el capital de URBANIJAR.

En 2004 el crecimiento de la cuenta de clientes por ventas y prestaciones de servicios se ha producido principalmente por el reconocimiento del derecho de cobro a raíz de la comunicación de expropiación de terrenos en Níjar. Teniendo en cuenta que la expropiación afectó finalmente a muy poca superficie de terreno, el saldo de clientes debería haberse mantenido en línea con el año anterior.

En 2003 el saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios se reduce en un importe de € 230.641 debido sobre todo al aumento del saldo negativo en € 66.013 con FIDELCA, que fue el único accionista que financió la Compañía durante dicho ejercicio tras la capitalización del préstamo de accionistas en marzo, y a la devolución de efectos a cobrar que compensa a su vez los correspondientes importes de deuda con acreedores.

En el periodo 2002 a 2004, el saldo de la cuenta de Administraciones Públicas deudoras se ha ido reduciendo por caducidad de saldos de IVA soportado de ejercicios anteriores.

Las provisiones se han mantenido constantes en los últimos ejercicios. El origen de las mismas es saldos de clientes de dudoso cobro correspondientes a obras históricas como la de Calpe.

Inversiones financieras temporales

La variación que se ha producido en la cuenta de inversiones financieras temporales se debe a la entrega de una fianza de € 3.850 correspondiente a dos meses de alquiler de las oficinas de la calle Princesa, 61, 1º Izqª, en Madrid.

Ajustes por periodificación

Este concepto incluye gastos anticipados en concepto de servicios prestados por abogados y procuradores. La diferencia con la provisión de fondos que figura en existencias es que en ajustes por periodificación se hace referencia a servicios ya prestados, mientras que en la provisión de fondos los servicios aún no se han prestado. El saldo se ha reducido en 2004 respecto del año anterior. Los ajustes por periodificación se deberían haber clasificado con signo positivo en el pasivo.

Pasivo

En el apartado 10.1. del Documento de Registro se ofrece una explicación acerca de la evolución de los fondos propios, las deudas con entidades de crédito, las deudas con empresas del grupo, y la deuda con organismos oficiales.

La explicación acerca de la evolución de las restantes partidas del pasivo en el periodo 2002 a 2004 se ofrece a continuación:

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El 31 de diciembre de 2004 se efectúa en Eurosoluciones Negocios, S.L., por entonces sociedad controlada al 100% por URBAS, la aportación no dineraria de fincas de Níjar cuyo valor contable en la cuenta de existencias de la Compañía era de € 1,7 millones y de deuda con la Agencia Tributaria por importe de € 9,8 millones, generándose ingresos a distribuir en varios ejercicios por la diferencia.

Ese mismo día, a continuación, URBAS vende el 51,03% del capital a las sociedades GUADAHERMOSA y FIDELCA. El saldo de cierre de la cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios es por tanto el 48,97% del saldo de apertura de dicha cuenta mencionado en el párrafo anterior incrementado en € 18.042 como consecuencia de que en esa operación la Compañía traspasa a los compradores deuda financiera con el Banco Guipuzcoano por dicho importe.

Provisiones para riesgos y gastos

El saldo de provisiones para riesgos y gastos en 2004 ha sido de € 354.540. El saldo se distribuye entre provisiones para responsabilidades por importe de € 324.312 y provisiones para impuestos por € 30.227. El incremento del saldo frente al 2003 ha sido de € 2.750 correspondiente a una provisión para responsabilidad por costas del juzgado 64 de Madrid y a una provisión para impuestos en relación al impuesto de actividades económicas.

Otros acreedores a largo plazo

El saldo de esta cuenta de fianzas recibidas a largo plazo se ha mantenido invariable en los últimos tres ejercicios siendo el saldo de € 54.971. Corresponde a una fianza depositada por un inquilino de la calle Granja, 44 en Alcobendas (Madrid). El inmueble fue subastado y adjudicado a la Mutualidad de la Abogacía que ha reclamado judicialmente la devolución del importe de la fianza.

Acreedores comerciales

El saldo de acreedores comerciales a finales de 2004 era de € 731.531 correspondiendo la principal partida a préstamos de GUADAHERMOSA que figuran clasificados erróneamente en esta partida contable. Los préstamos de GUADAHERMOSA que devengan interés alcanzan un total de € 570.333 y los que no devengan interés € 30.010. Entre las restantes partidas destaca acreedores por prestación de servicios o por contrato de obra como Comunidad de Usuarios de Agua de la Comarca de Níjar, Masons Buxeda Menchen, S.L., Cerámica Beta, Calle del Yeso, S.L., Prebesec, o PKF Audiec, S.A.

En 2004 el saldo se ha reducido en € 130.240. Las principales variaciones se han producido en acreedores por prestación de servicios por € 51.862, proveedores por € 30.284 y acreedores por operaciones en común por € 28.853.

En 2003 la disminución sobre el ejercicio anterior fue de € 1,7 millones, correspondiendo un importe de € 1,3 millones a anticipos de clientes y € 300.087 a acreedores por prestación de servicios. En dichas cuentas se habían contabilizado los préstamos de accionistas capitalizados a lo largo del año 2003. En la cuenta de anticipos de clientes figura € 976.076 del préstamo de FIDELCA y € 376.591 de F&F Audiotex, S.A., mientras que acreedores por prestación de servicios incluía el préstamo de D. José Ramón Fiter Serra.

Remuneraciones pendientes de pago

El saldo de remuneraciones pendientes de pago ha variado en los últimos años pero el importe en términos absolutos no es significativo.

Análisis de la cuenta de resultados

Ingresos de explotación

Euros	2004	2003	2002
Ventas netas	1.082.620	0	42.719
Prestación de servicios	26.325	0	37.933
Total ingresos	1.108.945	0	80.652

En 2004 los ingresos de € 1,1 millones provienen de las siguientes operaciones:

- Ventas netas por expropiación por ACUASUR de 62.349 m² de terrenos en Níjar para la construcción de una balsa de agua y sus canalizaciones desde la desaladora hasta los campos de Níjar. La expropiación se comunica a la Compañía a través de un Acta Previa y de Ocupación en el que se menciona el Proyecto de construcción de la conexión Almanzora - Poniente Almeriense, Fase 1, Tramo Venta del Pobre-Níjar, Término Municipal de Níjar (Almería) desglosado nº 5 - Ramal 4, Balsa de Cola. URBAS estimó originalmente el importe de la expropiación en € 654.664. La expropiación finalmente efectuada en el primer semestre de 2005 afectó únicamente a 2.498 m² siendo el justiprecio fijado de € 23.502. Por consiguiente en 2004 se contabilizó un exceso de ingresos por la cantidad de € 631.163.
- Ventas netas de local comercial en Gandía (Alicante) por € 152.400, de local en Calpe (Alicante) por € 224.796, y de plazas de aparcamiento en Calpe por €50.760.
- Prestación de servicios de comercialización de viviendas por importe de € 26.325, en la urbanización "Ciudad Jardín del Valcastillo" situada en la localidad de Píoz (Guadalajara), para Grupo Guadahermosa.

El 1 de julio de 2004, URBAS firma un contrato de gestión de ventas por cuenta ajena con el Grupo Guadahermosa para la comercialización de promociones del grupo inmobiliario de Guadalajara localizadas en la zona del Corredor de Henares, en la Costa de Almería (Garrucha, Vera y Turre), y en la Costa de Málaga (Casares), reiniciando de esta manera la actividad de comercialización de promociones inmobiliarias.

El citado acuerdo de comercialización establece que no existirá exclusividad. El Grupo Guadahermosa puede contratar la comercialización con otras empresas del sector. El plazo del contrato es de un año renovable tácitamente por periodos de igual duración salvo renuncia por cualquiera de las partes. Los honorarios correspondientes a los servicios prestados por URBAS son el 5% del precio de venta de viviendas en zona de costa y del 3% en la zona de Guadalajara y Madrid. Los honorarios se abonan de la siguiente manera: 50% a la firma del contrato privado de compraventa y el resto a 90 días desde la firma.

En 2003 no se registran ingresos debido a que la situación financiera y patrimonial de la Compañía le impide acometer actuaciones de promoción residencial, ni tampoco de venta de terrenos.

En 2002 los ingresos de explotación por importe de € 80.652 reflejaban operaciones entre empresas vinculadas a precios establecidos entre las partes. Las ventas netas por €42.719 correspondieron a una liquidación de obra en Villamantilla realizada en ejercicios anteriores. La prestación de servicios por € 37.933 correspondió a la comercialización de viviendas en la promoción de Villamantilla (Madrid).

Margen bruto

El margen bruto presenta una progresiva mejora en el periodo 2002 a 2004, siendo el año pasado de € 769.670, si bien atendiendo a la expropiación efectiva de terrenos habría sido de € 136.081.

En 2004 el coste de ventas ha sido € 339.275 correspondiendo al valor contable de los locales y plazas de aparcamiento vendidos. El reparto del coste de ventas entre locales y plazas es el siguiente: € 122.909 correspondiente al local de Gandía, € 180.304 al local de Calpe, y € 36.061 a las plazas de aparcamiento. Dado que el valor contable de las fincas que se pensó iban a ser expropiadas era insignificante, de forma incorrecta no se contabilizó coste de ventas en relación a dichas fincas.

En 2003 no existió coste de ventas ya que no se desarrolló actividad inmobiliaria.

En 2002 el coste de ventas incluye un importe de € 181.429 en concepto de valor contable de una nave situada en San Fernando de Henares (Madrid) y otro importe de € 103.205 por varias partidas entre las que destacan compensaciones a FIDELCA por retraso en obras y gastos por negociaciones con el Ayuntamiento de Valdeavuelo (Guadalajara) con la finalidad de preparar un convenio urbanístico. El margen bruto negativo de dicho ejercicio se debe a que los ingresos y coste de ventas corresponden a trabajos realizados en el pasado por lo que no existe una correlación entre el devengo de los mismos.

Cash flow de explotación (“EBITDA”)

El EBITDA ha sido negativo en los tres últimos ejercicios si el año pasado se tiene en cuenta el margen bruto real a la vista de las expropiaciones efectuadas en el primer semestre de 2005. El EBITDA ajustado de 2004 habría sido negativo por € 68.143.

Los gastos de explotación incluyen gastos de personal y otros gastos de explotación.

Euros	2004	2003	2002
Sueldos y salarios	36.053	39.513	44.792
Indemnizaciones	0	0	5.654
Cargas sociales	8.298	14.807	12.209
Total gastos de personal	44.351	54.320	62.655

La plantilla media en los últimos tres años se ha mantenido constante en 2 empleados. Sin embargo se han producido situaciones que han originado una tendencia a la baja en el total de gastos de personal.

En 2004 y 2003 los dos empleados que figuraban en plantilla eran el director administrativo financiero y una secretaria. La retribución anual conjunta de ambos empleados en 2003 fue de € 39.513 a lo que hay que añadir € 14.807 en concepto de Seguridad Social a cargo de la empresa. La razón por la que los gastos de personal se redujeron el año pasado fue que la secretaria estuvo 4 meses de baja por razones de natalidad.

En 2002 los gastos de personal fueron más elevados que en 2003 porque en dicho ejercicio prestó servicios el anterior director administrativo financiero que disfrutaba de una retribución superior al actual.. Causó baja en abril de 2002 abonándose una indemnización por importe de € 5.654.

Euros	2004	2003	2002
Servicios profesionales independientes	83.428	51.130	42.751
Arrendamientos y cánones	45.473	56.169	56.683
Reparaciones y conservación	3.457	1.155	1.031
Suministros	4.909	6.298	4.307
Publicidad, propaganda y RRPP	2.081	1.534	3.621
Transportes	742	179	226
Primas de seguros	218	0	0
Servicios bancarios y similares	48	0	0
Otros servicios	10.669	10.935	19.970
Tributos	8.848	351	10.931
Total Otros gastos de explotación	159.873	127.752	139.519

Otros gastos de explotación han crecido un 25,1% en 2004 respecto del año anterior debido principalmente al aumento de gastos en la partida de servicios profesionales independientes.

El año pasado la Compañía incurrió en gastos de servicios profesionales independientes por un importe total de € 83.428. La mayor partida de dichos gastos fue de € 37.979 correspondiente a los honorarios de la procuradora que está llevando el proceso judicial contra la Agencia Tributaria. Entre las restantes partidas de gastos figuran los honorarios trimestrales del Bufete Masons Buxeda Menchen, estudios encargados a la Universidad de Almería en relación a las fincas de Níjar, y un informe especial encargado sobre la Finca El Cautivo situada también en Níjar. Algunos de los gastos de servicios profesionales independientes no tienen carácter recurrente.

La otra gran partida incluida en otros gastos de explotación es la de arrendamientos y cánones. En 2004 se ha reducido la renta anual debido a la mudanza efectuada a mediados de año desde el piso 3º de la calle Princesa, 61 (Madrid) al piso 1º Izqª que tiene una superficie significativamente menor. La información acerca del contrato de arrendamiento actual con la sociedad Asedicte, S.L. figura en el apartado 8.1.b) de este documento.

Entre las partidas de gastos que figuran desglosadas en la tabla anterior cabe destacar las siguientes: reparaciones y conservación, suministros, y publicidad, propaganda y relaciones públicas. En 2004 los gastos de reparación y conservación crecieron debido a la mudanza efectuada en junio, los gastos por suministros tuvieron su origen en servicios de telecomunicaciones y electricidad, y los gastos de publicidad se incurrieron a raíz de la convocatoria de la Junta General de Accionistas.

La partida otros servicios comprende conceptos muy diversos tales como notaría, Registro Mercantil, Bolsa de Valores, mensajería, hospedaje, manutención, y locomoción.

Los gastos en concepto de tributos han experimentado una variación importante debido a que en general la afloración de los mismos ha tenido lugar como consecuencia de operaciones de carácter mercantil.

En 2004 el desglose de gastos por tributos incluye € 4.877 de plusvalías en la venta de los locales de Gandía y Calpe, y € 3.971 de IBI de los Ayuntamientos de Níjar, Gandía, Calpe y Valdeaveruelo.

En 2002 el importe de € 10.931 corresponde a IBI del Ayuntamiento de San Fernando de Henares.

Resultado de explotación (“EBIT”)

En los últimos tres ejercicios, el EBIT apenas presenta variaciones respecto del EBITDA a excepción del año pasado en que hubo una dotación significativa a la provisión por depreciación de existencias (ver apartado 9.1.a).

La mayor parte del patrimonio de URBAS corresponde a las fincas que figuran contabilizados como existencias a lo que hay que añadir en 2004 las participaciones en el capital de URBANIJAR. El inmovilizado inmaterial y material apenas tiene importancia.

La dotación a la amortización del inmovilizado inmaterial se ha ido reduciendo progresivamente a medida que se han retirado los elementos del inmovilizado. La información acerca de las partidas que componen el inmovilizado material figura en el apartado 8.1.a).

En 2002 el inmovilizado material incluía activos clasificados en las partidas de maquinaria y utillaje, otras instalaciones y mobiliario, y equipos para procesos de información. Los porcentajes de amortización aplicados a dichos activos han sido del entorno de 25%, 10% y 20%, respectivamente.

En relación al inmovilizado inmaterial, en 2003 se generaron gastos de establecimiento a causa de la ampliación de capital por compensación de créditos ejecutada en marzo. El saldo inicial de dicha partida fue de € 8.615 y el saldo de cierre en dicho ejercicio de € 7.460. Los gastos de establecimiento se amortizan a 5 años.

Resultados financieros

Los resultados financieros han consistido exclusivamente en gastos financieros correspondiendo la mayor parte a intereses de la deuda contraída con la Agencia Tributaria y el resto a préstamos con accionistas y acreedores diversos. Asumiendo un saldo medio acreedor de € 11,7 millones con la Agencia Tributaria, el coste financiero anual para la Compañía se podría cifrar en alrededor del 2,95%.

Euros	2004	2003	2002
Intereses deuda con AEAT	345.549	345.436	345.850
Intereses préstamo Fidelca Telecom	12.251	0	70.209
Intereses préstamo Audiotex	0	0	16.363
Intereses préstamo D. José R. Fiter Serra	0	0	14.351
Resto de gastos financieros	1.212	8.439	2.964
Total gastos financieros	359.012	353.875	449.737

Los gastos financieros se redujeron considerablemente en 2003 como consecuencia de la capitalización de créditos que tuvo lugar en marzo de ese año. En ese ejercicio se contabilizaron como gastos financieros intereses sobre deudas de cuentas partícipes que en su día aportaron efectivo a la Compañía como anticipo de gasto de obras en la promoción de Villamantilla que nunca se llegó a realizar. El saldo de cuenta partícipes contabilizado en la cuenta de acreedores por operaciones en común aumentó en € 2.802 hasta € 32.853 en 2003. En 2004 se cancelaron todos los saldos pendientes excepto el correspondiente a un particular con el que se acordó aportar € 1.000 mensuales desde noviembre del año pasado hasta cancelar definitivamente el saldo.

Resultados extraordinarios

Los resultados extraordinarios han tenido gran importancia debido a que en los últimos años se ha generado escasa actividad inmobiliaria y sin embargo en el balance figuran activos cuyo valor de mercado no necesariamente coincide con el valor contable.

Euros	2004	2003	2002
Beneficios en enajenación de inmovilizado	8.206.608	0	0
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	68.268	12.368	720.695
Ingresos extraordinarios	592.332	90.644	38.905
Total ingresos extraordinarios	8.867.208	103.012	759.600
Gastos extraordinarios	3.900	2.348	4.119
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	176.292	51.983	129.477
Total gastos extraordinarios	180.192	54.331	133.596
Resultados extraordinarios	8.687.016	48.681	626.004

En 2004 los resultados extraordinarios de € 8,7 millones se desglosan en ingresos extraordinarios de € 8,9 millones y gastos extraordinarios de € 180.192.

Las partidas más relevantes de ingresos extraordinarios son las siguientes:

- Beneficios en enajenación de inmovilizado: € 8,2 millones, correspondientes al reconocimiento del 51,03% de la plusvalía por aportación no dineraria a Urbanijar por importe de € 4,1 millones y a la venta del 49,03% de las participaciones sociales en URBANIJAR a GUADAHERMOSA y del 2% a FIDELCA por un importe conjunto de € 4,1 millones.
- Ingresos extraordinarios: € 592.332, entre los que destaca un importe de € 532.570 por la regularización de señales que figuraban pendientes de escrituración con una antigüedad de más de 10 años de la Urbanización Sotolargo.

En relación a los gastos extraordinarios cabe comentar lo siguiente:

- Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores: € 176.292, correspondientes a numerosos apuntes entre los que destacan por su mayor cuantía € 46.325 por deficiencias en las obras de la Urbanización de Villamantilla, €38.480 por liquidación de intereses a FIDELCA del préstamo capitalizado el ejercicio anterior, € 26.676 por embargo de Banco Guipuzcoano, y € 14.919 por caducidad de IVA correspondiente a la declaración del ejercicio 2000. También se incluyen partidas de gastos que afloran como consecuencia de operaciones mercantiles cuyo origen se remonta a ejercicios anteriores como es el caso de IBI e IAE por un importe total de € 12.145 cuyos acreedores eran los Ayuntamientos de Níjar, Gandía, Calpe, Valdeaveruelo y Madrid.
- Gastos extraordinarios: € 3.900, por venta de local en Gandía y de local y plazas de aparcamiento en Calpe.

En 2003 los resultados extraordinarios de € 48.681 resultan de la diferencia entre ingresos extraordinarios por importe de € 103.012 y gastos extraordinarios por € 54.331.

Los ingresos extraordinarios son la suma de ingresos y beneficios de otros ejercicios por importe de € 90.644 e ingresos extraordinarios por € 12.368. En el primer caso la partida más relevante son € 88.428 en concepto de regularización de saldo de deuda con entidades de crédito a corto plazo relativo al pasivo histórico con Banca Garriga Nogués por descuento de efectos. El resto de ingresos extraordinarios se reparte entre numerosas partidas de regularización de cuentas.

Los gastos extraordinarios se obtienen de la suma de gastos y pérdidas de ejercicios anteriores por importe de € 51.983 y gastos extraordinarios por € 2.348. La principal partida de gastos extraordinarios corresponde a la caducidad del IVA del ejercicio 1999 por importe de € 36.357. El resto de gastos extraordinarios resulta de numerosos apuntes de regularización así como liquidaciones pendientes a empleados y consejeros que ya no prestaban servicios para la Compañía.

En 2002 los resultados extraordinarios de € 626.004 incluyen ingresos extraordinarios por importe de € 759.600 y gastos extraordinarios por € 133.596.

Las partidas de ingresos extraordinarios más importantes son las siguientes:

- Ingresos y beneficios de otros ejercicios: € 720.695, correspondiente a varias partidas entre las que destaca la resolución favorable promulgada por el Juzgado de Instrucción nº 21 de 29 de agosto de 2002 para miembros históricos del Consejo de Administración de URBAS del juicio promovido por la Sindicatura de quiebra contra Ininpusa y un particular por hechos acontecidos con anterioridad a 1993. Como consecuencia de dicho juicio en 1996 la Sindicatura intentó embargar activos de la Compañía por la compraventa de plazas de aparcamiento entre URBAS y dicho particular. El importe sobre el que deja de pesar la posibilidad de embargo asciende a € 713.433.
- Ingresos extraordinarios: € 38.905, destacando una liquidación de intereses de préstamos de accionistas menor a la originalmente estimada. El importe de la regularización es de € 30.051.

Los gastos extraordinarios se concentran en gastos y pérdidas de ejercicios anteriores por importe de € 129.477.

La principal partida de gastos extraordinarios es la correspondiente a la liquidación de tributos con los Ayuntamientos de Madrid y San Fernando de Henares en relación a la venta a FIDELCA de una nave situada en la citada localidad madrileña que había sido históricamente embargada. El importe conjunto ascendió a € 67.040.

Otra partida relevante es la caducidad de IVA por un importe total de € 23.432 relativo a una regularización por ajuste a liquidación paralela efectuada por la Hacienda Pública y la caducidad del IVA correspondiente al ejercicio 1998.

Entre los restantes gastos extraordinarios figuran causas tan distintas como pérdida por la venta de la nave de San Fernando de Henares, gastos por contencioso, o reclamación de liquidación a trabajador de la construcción.

Resultado neto

El resultado neto de la Compañía ha coincidido con el resultado antes de impuestos en los tres últimos ejercicios debido a que los resultados han sido negativos.

Análisis de estado de flujos de tesorería

En 2004 los recursos procedentes de las operaciones han sido negativos en € 12.205.750 debido a las pérdidas de explotación por importe de € 12.653.368 parcialmente compensado con los cambios en el capital circulante por € 447.618. Las pérdidas de explotación se deben principalmente a la dotación a la provisión por depreciación de existencias correspondientes a los terrenos de la Urbanización Sotolargo (Guadalajara) por importe de € 13.342.960 minorado en ingresos por expropiaciones y plusvalías en la venta de diversos activos inmobiliarios (locales,...). Los cambios en el capital circulante han generado tesorería debido a préstamos de accionistas. El saldo de recursos procedentes de las operaciones habría sido inferior en € 631.163 teniendo en cuenta ingresos por expropiaciones que finalmente no se realizaron.

Los recursos procedentes de las inversiones han sido positivos por importe de € 4.066.847 a causa de la venta del 51,03% del capital de URBANIJAR.

Los recursos procedentes de las actividades financieras por importe de € 8.139.047 se deben a los ingresos a distribuir en varios ejercicios generados por la aportación no dineraria a URBANIJAR de deuda con la Agencia Tributaria de valor superior en esa cantidad al valor contable de las fincas de Níjar (Almería) aportadas.

En 2003 URBAS no generó ingresos por lo que los recursos procedentes de las operaciones fueron negativos en € 1.637.111. Este importe se descompone en € 487.266 de gastos de explotación en concepto de gastos financieros, otros gastos de explotación y gastos de personal, y € 1.149.845 de cambios en el capital circulante debido principalmente a la reducción de préstamos de accionistas por un importe superior a € 1,6 millones parcialmente compensado con el incremento del saldo de la deuda con Administraciones Públicas acreedoras.

Los recursos procedentes de las inversiones han sido negativos por importe de € 8.615 a causa de los gastos de ampliación de capital por compensación de créditos.

Los recursos procedentes de las actividades financieras ascendieron a € 1.645.704 como reflejo de la citada ampliación de capital por compensación de créditos.

En 2002 los recursos procedentes de las operaciones fueron negativos por importe de tan solo € 20. Las pérdidas de explotación fueron € 229.889 y los cambios en el capital circulante € 229.869. Los préstamos de accionistas sirvieron de fuente de financiación.

No hubo recursos procedentes de las inversiones y de las actividades financieras.

20.1.2. Información financiera del grupo correspondiente al ejercicio 2004 (NIIF).

Los estados financieros consolidados preliminares conforme a NIIF han sido preparados por los administradores de la Compañía con efectos 31 de diciembre de 2004. En la preparación de los estados financieros consolidados adaptados a NIIF, se ha partido de estados financieros consolidados conforme al PGC sin que unos y otros hayan sido auditados.

La Compañía ha puesto a disposición de la CNMV un informe especial de adaptación a las Normas Internacionales de Información Financiera de Grupo Urbas. Dicho informe está a disposición del público para su consulta en la web de la Compañía y de la CNMV.

Dado que las normas a aplicar en el cierre del ejercicio 2005, en el cierre comparativo del ejercicio 2004 y en el balance de apertura al 1 de enero de 2004, serán las que estén vigentes el 31 de diciembre de 2005, los estados financieros incluidos en el presente numeral tienen el carácter de preliminares dado que podrían requerir ajustes antes de que constituyan los estados consolidados definitivos del ejercicio 2004 bajo NIIF adoptados por la Unión Europea como consecuencia de posibles cambios en los propios principios contables durante el ejercicio 2005 así como en las alternativas a elegir por el grupo dentro del marco de las alternativas admitidas por las NIIF.

En la elaboración de los presentes estados financieros consolidados preliminares, los administradores de la Compañía han aplicado aquellos criterios que han considerado más adecuados, en aquellas situaciones en las que existen posibles tratamientos alternativos permitidos en las NIIF, no teniendo prevista su modificación en la preparación de sus cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005.

En caso de que en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 y del comparativo del 2004 existieran diferencias en las alternativas elegidas por el grupo dentro del marco de las opciones admitidas por las NIIF, en relación con las adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros consolidados preliminares, las mismas serán aprobadas por el Consejo de Administración de la Compañía. En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 se incluiría el desglose detallado respecto de los cambios acordados y sus impactos en los estados financieros.

En cumplimiento de la NIIF 1 relativa a la adopción por primera vez de NIIF se han previsto determinadas exenciones optativas al uso retroactivo de las normas internacionales de contabilidad (en adelante "NIC") en vigor a la fecha de adopción.

La Compañía ha elegido las siguientes opciones:

- Las diferencias negativas de consolidación se han considerado como reservas.
- Las inversiones inmobiliarias se han registrado por su coste histórico de adquisición en lugar del valor razonable de mercado.

Otras pautas adoptadas para la conversión a NIIF han sido las siguientes:

- En aquellos ajustes NIIF en los que se ha considerado el impacto fiscal, se ha aplicado un tipo del 35%.
- La conversión se ha realizado a partir de los principios contables aplicados por los administradores de las empresas del grupo para la formulación de las cuentas anuales de cada una de ellas.
- Como criterio general se ha considerado la adopción de las alternativas permitidas en NIIF más similares a los principios contables PGC actuales seguidos por el grupo con la excepción de la activación del crédito fiscal.

En relación a las clasificaciones admitidas por la NIIF 1, el balance se presenta en función del carácter corriente o no corriente de las partidas y la cuenta de pérdidas y ganancias en función de la naturaleza de las operaciones. Los estados de cambio en el patrimonio incluyen todas las variaciones que corresponden al resultado del ejercicio, así como a los beneficios y pérdidas reconocidos directamente en patrimonio y las operaciones con accionistas.

20.1.2.1. Balance de situación consolidado preliminar de apertura del ejercicio 2005 bajo criterios NIIF y comparativa con cierre del ejercicio 2004 bajo PGC publicados pero no formulados ni aprobados en Junta General de Accionistas.

VI. BALANCE CONSOLIDADO COMPARATIVO ENTRE NORMATIVA CONTABLE EN VIGOR DE CARÁCTER NACIONAL Y NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA ADOPTADAS)

Uds.: Miles de euros

ACTIVO		APERTURA DEL EJERCICIO 2005 (NIIF)	CIERRE DEL EJERCICIO 2004 (NORMA NACIONAL)
I. Gastos de establecimiento	5000		25
II. Inmovilizado material	5010		58
III. Inversiones inmobiliarias	5020		
IV. Fondo de comercio	5030		
V. Otros activos intangibles	5040		35
VI. Activos financieros no corrientes	5050	72	72
VII. Acciones de la sociedad dominante a largo plazo	5060		
VIII. Otros activos no corrientes	5070	4.775	
A) ACTIVO A LARGO PLAZO/ NO CORRIENTE	5080	4.847	190
B) GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5090		
I. Existencias	5100	8.502	8.502
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	5110	4.504	5.122
III. Otros activos financieros corrientes	5120	5	5
IV. Acciones de la sociedad dominante a corto plazo	5130		
V. Otros activos corrientes	5140		
VI. Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	5150	8	8
Subtotal	5160	13.019	13.637
VII. Activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	5170		
C) ACTIVO CIRCULANTE/ CORRIENTE	5175	13.019	13.637
TOTAL ACTIVO (A + B + C)	5180	17.866	13.827

PASIVO Y PATRIMONIO NETO		APERTURA DEL EJERCICIO 2005 (NIIF)	CIERRE DEL EJERCICIO 2004 (NORMA NACIONAL)
I. Capital	5190	10.453	10.453
II. Reservas	5200	-4.359	-782
De las que: Ajuste contra reservas por la transición a NIIF (*)	5210	879	
III. Otros instrumentos de patrimonio neto	5215		
IV. Menos: Valores propios	5220		
V. Ajustes por valoración	5230		
VI. Resultado del ejercicio	5240		-4.456
VII. Menos: Dividendos a cuenta	5250		
A) PATRIMONIO NETO NORMATIVA NACIONAL/ PATRIMONIO ATRIBUIDO A TENEDORES DE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO NETO DE LA DOMINANTE	5260	6.094	5.215
B) INTERESES MINORITARIOS	5270	0	-25
TOTAL PATRIMONIO NETO SEGÚN NIIF (A + B)	5280	6.094	
C) DIFERENCIA NEGATIVA DE CONSOLIDACIÓN	5290		0
D) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	5300	3.997	3.997
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	5310		
II. Deudas con entidades de crédito	5320	678	678
III. Provisiones	5330		355
IV. Otros pasivos no corrientes	5340	179	55
E) PASIVO A LARGO PLAZO/ NO CORRIENTE	5350	857	1.088
I. Emisión de obligaciones y otros valores negociables	5360		
II. Deudas con entidades de crédito	5370	391	391
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	5380	757	748
IV. Provisiones	5390		
V. Otros pasivos corrientes	5400	5.770	2.413
Subtotal	5410	6.918	3.552
VI. Pasivos directamente asociados con activos no corrientes clasif. como mantenidos para la venta y de actividades interrumpidas	5420		
F) PASIVO A CORTO PLAZO/ CORRIENTE	5425	6.918	3.552
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO (A + B + C + D + E + F)	5430	17.866	13.827

(*) Línea informativa, los importes no han de computarse aritméticamente para la obtención de la cifra de "Patrimonio Neto según NIIF".

Las diferencias entre el balance consolidado NIIF y PGC son las siguientes:

Activo

Gastos de establecimiento

Según NIIF, los gastos de establecimiento y puesta en marcha se consideran resultados del ejercicio en que se producen, a excepción de los gastos de ampliación de capital, que disminuyen el patrimonio del grupo. En el balance conforme a NIIF y de acuerdo con la NIC 38, se ha eliminado los gastos de ampliación de capital por importe de € 19.845 y los gastos de establecimiento por € 4.762.

Inmovilizado material

Según NIIF, en caso de deterioro de los activos de inmovilizado material, la empresa deberá reconocer la pérdida por deterioro del valor de dichos activos. La NIC 36 exige la necesidad de realizar un test de deterioro sobre aquellos activos sobre los que existan indicios de que su valor contable es superior al de mercado. Se ha considerado necesaria la realización de un test de deterioro sobre los activos que constituyen el inmovilizado material de Takio, en base a su inactividad. La consecuencia ha sido la eliminación del inmovilizado material en el balance NIIF por importe neto de € 58.042.

Otros activos intangibles

Según NIIF, la inversión en desarrollo se activa bajo el cumplimiento de una serie de condiciones, mientras que los gastos de investigación se llevan a la cuenta de resultados. En el balance adaptado a NIIF y de acuerdo con la NIC 38, se ha suprimido los gastos de investigación y los gastos en propiedad intelectual por importe neto de € 35.144.

Otros activos no corrientes

Según NIIF, los créditos fiscales correspondientes a bases imponibles negativas y las deducciones pendientes de compensar se registran en el balance de situación siempre y cuando sea probable su recuperación. La NIC 12 no establece ningún requisito de tipo temporal, mientras que en la normativa contable española la activación de créditos fiscales sólo se puede efectuar si se espera recuperar las mismas en los siguientes diez años. Los impuestos anticipados y diferidos se presentan en todo caso a largo plazo como activos y pasivos no recurrentes, respectivamente.

Las diferencias entre otros activos no corrientes NIIF y PGC corresponden a la activación del crédito fiscal de bases imponibles negativas por € 4.774.928 que se ha calculado de la siguiente forma:

Euros	
Crédito fiscal BINs Urbas	4.772.922
Impuesto anticipados recuperables	2.006
Total crédito fiscal activable	4.774.928

A 31 de diciembre de 2004 Urbas tenía unas bases imponibles negativas por importe de € 30.791.225 por lo que el crédito fiscal no registrado era de € 10.776.929. Siguiendo un criterio conservador, los administradores de la Compañía han considerado a efectos de la aplicación de la NIC 12 sólo el crédito fiscal recuperable con las plusvalías que se pudieran generar en base a la plusvalía potencial en la venta de terrenos de Níjar por € 6.452.749 y la plusvalía potencial en la desinversión de sus participaciones en el capital de URBANIJAR por importe de € 7.184.171. El crédito fiscal recuperable de las bases imponibles negativas de la Compañía sería de € 4.772.922 (35% de € 13.636.920).

Los impuestos anticipados recuperables se han calculado aplicando el 35% a gastos de ampliación de capital correspondientes a la Compañía por importe de € 5.732, lo que genera un crédito fiscal total de € 2.006.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Según NIIF, el activo contingente es un activo posible, surgido a raíz de sucesos pasados, que depende de la ocurrencia o no de eventos futuros inciertos, que no están enteramente bajo el control de la empresa. La NIC 37 establece que los activos contingentes no se reconocen en balance.

En la adaptación a NIIF, la cuenta de clientes por ventas se ha reducido en el importe de los ingresos por expropiaciones que finalmente no fueron efectivos por la cantidad de € 631.163.

Pasivo

Provisiones

Según NIIF, la provisión se define como un pasivo sobre el que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Se entiende por pasivo toda obligación presente de la empresa surgida a raíz de sucesos pasados. Para que la empresa pueda cancelarla, tendría que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos o, de acuerdo con el párrafo 61 de la NIC 37, utilizarla para desembolsos con los que hacer frente a las obligaciones por las que se dotaron las provisiones.

En el balance NIIF se ha aplicado las provisiones para riesgos y gastos por importe de € 354.539 al reconocimiento de una pequeña parte de la deuda con la Agencia Tributaria que de acuerdo con las normas de adaptación a NIIF aflora en el ejercicio 2004.

Otros pasivos corrientes

Según NIIF, el pasivo contingente es una obligación presente, surgida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque no sea probable que la empresa tenga que satisfacer dicha obligación desprendiéndose de recursos que incorporen beneficios económicos o porque el importe de la obligación no pueda ser valorado con la suficiente fiabilidad. Desde el momento en que la oficina de recaudación de la Agencia Tributaria acepta el aplazamiento de pagos propuesto por la Compañía establecido sobre un importe total de € 15,4 millones, atendiendo a la NIC 37 el pasivo deja de ser contingente por lo que la Compañía ha de reconocer contablemente la cantidad que en el pasado no hubiera reconocido.

En el balance NIIF otros pasivos corrientes aumentan en la cantidad de € 3.352.427 en concepto de exceso de deuda tributaria sobre la reconocida históricamente, sin incluir los intereses correspondientes al ejercicio 2005.

20.1.2.2. Estado de resultados preliminar para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 bajo criterios NIIF con clasificación de los gastos por naturaleza y comparativa con la cuenta de resultados consolidada PGC no formuladas y ni aprobadas en Junta General de Accionistas.

ESTADO DE RESULTADOS	2004 NIIF	CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS	2004 PGC
Ingresos ordinarios	0	Ingresos de explotación	1.108.945
Otros ingresos de operación	9.344.991	Coste de ventas	(339.275)
Variación de las existencias de productos terminados y en proceso	(339.274)	Margen bruto	769.670
Gastos de personal	(44.351)	Gastos de personal	(44.351)
Gastos por amortización	(4.735)	Otros gastos de explotación	(159.873)
Otros gastos de la operación	(337.318)	Cash flow de explotación	565.446
Resultado de la operación	8.619.313	Variación de las provisiones de tráfico	(13.342.960)
Gastos financieros	(759.012)	Dotación para amortizaciones inmovilizado	(6.462)
Resultado por deterioro de activos	(13.342.960)	Resultado de explotación	(12.783.976)
Pérdida antes de impuestos	(5.482.659)	Resultados financieros	(359.012)
Impuesto sobre beneficios	(1.567)	Resultados extraordinarios	8.687.016
Pérdida neta del periodo	(5.484.226)	Resultados antes de impuestos	(4.455.972)
		Impuestos de sociedades	0
		Resultado neto	(4.455.972)

(en euros)

(en euros)

Las diferencias entre las cuentas de resultados del ejercicio 2004 NIIF frente a PGC son las siguientes:

Ingresos ordinarios y Otros ingresos de operación

Los gastos e ingresos de naturaleza extraordinaria bajo PGC, se han de considerar partidas ordinarias de acuerdo con las NIIF. Los ingresos extraordinarios por importe total de € 8.867.208 se reclasifican como otros ingresos de operación. En Otros ingresos de operación se detraen € 631.163 al no generarse dichos ingresos por expropiaciones.

Gastos por amortización

De acuerdo con la NIC 38 los gastos de ampliación de capital en URBAS no se activan sino que se llevan a gastos del ejercicio en que se incurren. Por consiguiente bajo NIIF procede deshacer el apunte de amortización anual de dicho gasto en 2004 por importe de € 1.728.

Otros gastos de la operación

Los gastos extraordinarios por importe de € 180.192 se reclasifican bajo NIIF como otros gastos de la operación. Otros gastos de la operación se reducen en la dotación a provisiones para riesgos y gastos por € 2.748 que se contabilizó en el ejercicio 2004 bajo PGC, ya que se ha revertido la dotación contra el reconocimiento de exceso de deuda tributaria sobre la reconocida previamente en la contabilidad.

Gastos financieros

El reconocimiento de un pasivo mayor con la Administración Pública en 2004 bajo la adaptación a NIIF provoca que deba reconocerse gastos financieros por el exceso de deuda con la Agencia Tributaria. Dicho importe se ha estimado en € 400.000.

Resultado por deterioro de activos

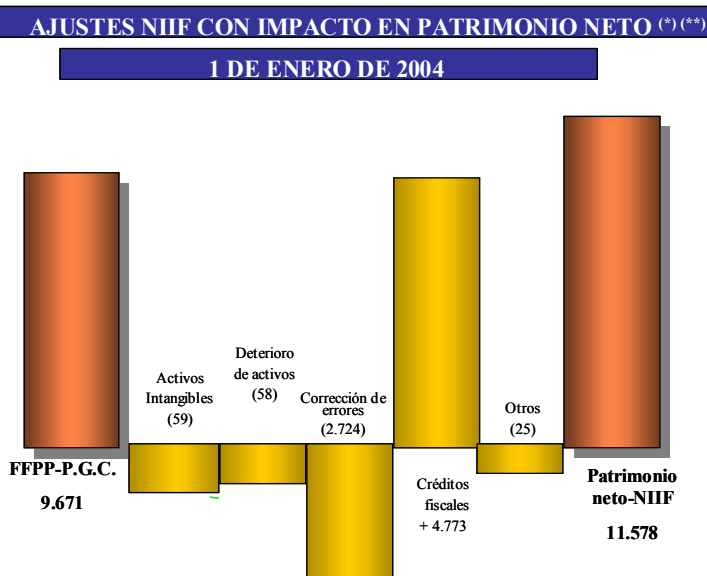
Bajo NIIF no se reconocen ingresos y gastos extraordinarios. La variación de las provisiones de tráfico se contabilizan como resultado por deterioro de activos.

Impuesto sobre beneficios

El impuesto sobre beneficios bajo NIIF tiene en cuenta los ajustes efectuados sobre la cuenta de resultados PGC sólo si son activables. El importe negativo de € 1.567 corresponde al 35% de la dotación a provisión para riesgos y gastos por € 2.748 y al 35% de la amortización anual de gastos de ampliación de capital de la Compañía por € 1.728.

20.1.2.3. Principales impactos derivados de la transición a las NIIF.

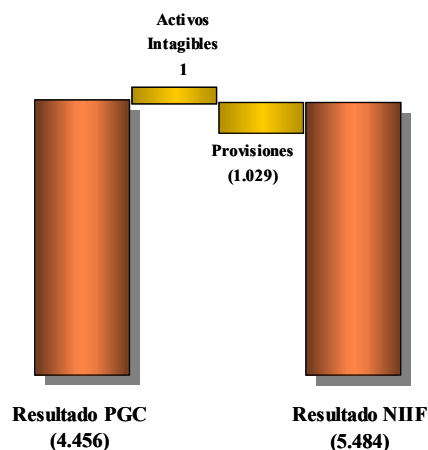
A continuación se presentan tres gráficos ilustrativos de los principales impactos derivados de la transición a las NIIF producidos en el patrimonio neto a 1 de enero y 31 de diciembre de 2004, y en el resultado neto del ejercicio 2004.



(*) Datos en miles de euros

(**) Los socios externos se incluyen en el Patrimonio Neto en NIIF

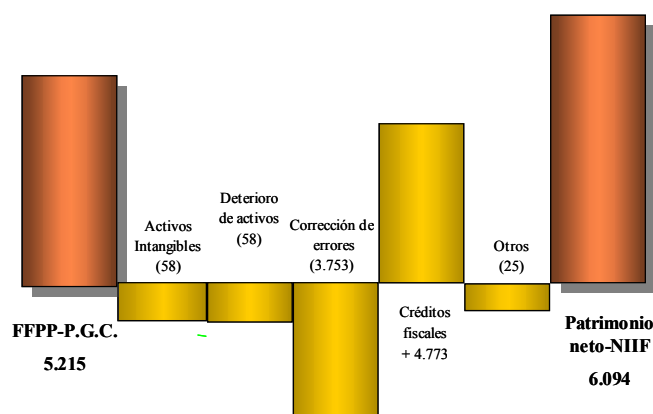
AJUSTES NIIF CON IMPACTO RESULTADO 2004 (*)



(*) Datos en miles de euros

AJUSTES NIIF CON IMPACTO EN PATRIMONIO NETO (*) (**)

31 DE DICIEMBRE DE 2004



(*) Datos en miles de euros

(**) Los socios externos se incluyen en el Patrimonio Neto en NIIF

El efecto de la transición a las NIIF en el patrimonio neto a 31 de diciembre de 2004 se descompone en la suma de los efectos que tiene sobre el patrimonio neto a 1 de enero de 2004 y sobre la cuenta de resultados correspondiente al ejercicio 2004.

El efecto de la transición a las NIIF sobre la cuenta de resultados del ejercicio 2004 ha sido explicado en 20.1.3.2.

En relación al efecto de la transición a las NIIF sobre el patrimonio neto a 1 de enero de 2004, se presenta a continuación una breve explicación de las partidas que concilian los fondos propios PGC con el patrimonio neto NIIF:

Activos intangibles (NIC 38)

El importe de € 58.868 proviene de la suma de los gastos de establecimiento y puesta en marcha de Takio que ascendían a finales de 2003 a € 18.875, el 65% de los gastos de establecimiento de URBAS por € 4.849 y el inmovilizado inmaterial neto por € 35.144.

Deterioro de activos (NIC 36)

El importe de € 58.042 se obtiene de la diferencia entre el inmovilizado material bruto de Takio por € 410.658 y la amortización acumulada de dicho inmovilizado por € 352.616 a la fecha del balance de apertura.

Provisiones (NIC 37)

El importe de € 2.723.700 corresponde al saldo de la deuda con la Administración Pública pendiente de registro a la fecha del balance de apertura.

Créditos fiscales (NIC 12)

El importe de € 4.772.922 se obtiene del crédito fiscal recuperable por las bases imponibles negativas de URBAS.

Otros

La diferencia conceptual entre los fondos propios en el balance consolidado PGC y el patrimonio neto en el balance NIIF es que en el segundo se incluyen los socios externos y las diferencias negativas de consolidación. El importe del saldo de socios

externos en el balance de apertura es negativo por importe de € 25.252 ya que los fondos propios de Takio eran negativos por valor de € 505.036 y la participación de socios externos en el capital de dicha sociedad era del 5%. El importe de diferencias negativas de consolidación es de € 181.

20.1.2.4. Estado de flujos de tesorería consolidado correspondientes al ejercicio 2004 preparados bajo criterios NIIF

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA CONSOLIDADOS - NIIF, EN EUROS, CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO 2004	
	<u>2004</u>
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	
Resultados atribuibles a la sociedad dominante	(5.484.226)
Dotación a la amortización del inmovilizado	0
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	0
Beneficios en enajenación de inmovilizados	0
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante	(5.484.226)
Variación de existencias	15.300.473
Variación de deudores	(3.994.249)
Variación de acreedores a corto plazo	(9.803.184)
Variación de inversiones financieras temporales	(3.850)
Variación de ajustes por periodificación	(20.412)
TESORERÍA PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	(4.005.448)
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS INVERSIONES	
Retiro (Adquisición) del inmovilizado material	0
Retiro (Adquisición) del inmovilizado financiero	(77)
Tesorería procedente de las actividades de inversión	(77)
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS	
Fondos Propios	7.350
Acreedores a largo plazo	962
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.357
Tesorería procedente de las actividades de financiación	4.005.669
FLUJO DE TESORERÍA NETO	144
Tesorería al inicio del período	7.741
Tesorería al final del período	7.885
Aumento (Disminución) neto de tesorería	144

Las principales diferencias entre el estado de flujos de tesorería consolidado bajo criterios NIIF y conforme a PGC son las siguientes:

- Recursos procedentes de las operaciones: € 8.200.302. En PGC se producen unos beneficios por enajenación de la participación en URBANIJAR por importe de € 8,2 millones que no suponen la entrada de tesorería.
- Recursos procedentes de las inversiones: (€ 4.066.924). No se reconoce bajo NIIF la venta de inmovilizado financiero por importe de € 4.066.847.
- Recursos procedentes de las actividades financieras: (4.133.378). En PGC se incluye en el estado de flujos de tesorería el importe bruto de ingresos a distribuir en varios ejercicios por € 8.139.047, en lugar del importe neto que figura a final de año en el balance por € 3.997.357.

20.1.2.5. Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 bajo criterios NIIF.

Euros	Capital social	Reservas	Resultado	Fondos propios
Saldo al 1 Enero 2004	10.453.279	1.747.671	(622.783)	11.578.168
Resultado neto del ejercicio	0	0	(5.484.226)	(5.484.226)
Saldo al 31 Diciembre 2004	10.453.279	1.747.671	(6.107.009)	6.093.942

20.1.2.6. Análisis de márgenes conforme a las NIIF a 31 de diciembre de 2004 y comparativa con márgenes PGC.

Euros	2004 NIIF	2004 PGC
Ingresos de explotación	9.344.991	1.108.945
Margen bruto	9.005.717	769.670
% margen bruto / ingresos	96,4%	69,4%
EBITDA	8.624.048	565.446
% EBITDA / ingresos	92,3%	51,0%
EBIT	(4.723.647)	(12.783.976)
% EBIT / ingresos	-50,5%	-1152,8%
Resultado neto	(5.484.226)	(4.455.972)
% resultado neto / ingresos	-58,7%	-401,8%

EBITDA: resultado antes de dotación a la amortización de inmovilizado y variación de provisiones de tráfico. EBIT: resultado después de amortizaciones y provisiones.

La cuenta de resultados consolidada bajo PGC se presenta únicamente a efectos comparativos ya que no ha sido formulada por los administradores, ni tampoco presentada y aprobada en Junta General de Accionistas.

20.2. Información financiera pro-forma.

En el caso de un cambio bruto significativo, una descripción de cómo la operación podría haber afectado a los activos y pasivos y las ganancias del emisor, en caso de que se hubiera emprendido al inicio del periodo objeto de la información o en la fecha especificada.

Normalmente, este requisito se satisfará mediante la inclusión de información financiera pro-forma.

Esta información financiera pro-forma debe presentarse tal como prevé el anexo II e incluir la información indicada en el mismo.

La información financiera pro-forma debe ir acompañada de un informe elaborado por contables o auditores independientes.

En este caso no procede la inclusión de información financiera pro-forma ya que no se ha producido una operación relevante en periodo intermedio que desvirtúe la comparación de estados financieros entre distintos periodos.

20.3. Estados financieros.

Si el emisor prepara estados financieros anuales consolidados y también propios, el documento de registro deberá incluir por lo menos los estados financieros anuales consolidados.

El emisor no prepara estados financieros anuales consolidados conforme al PGC.

Los administradores de URBAS no han formulado cuentas anuales consolidadas conforme a PGC en los últimos ejercicios, ni por consiguiente se han presentado los estados financieros consolidados para su aprobación por la Junta General de Accionistas.

Todas aquellas sociedades que participando en el capital de otra sociedad, se encuentren, en relación con ésta última, en alguno de los supuestos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio y en los artículos 2 y 3 del Real Decreto 1815/1991, de 20 de diciembre, están obligadas a formular cuentas consolidadas.

En el caso de sociedades que como URBAS hayan emitido valores admitidos a negociación en Bolsa, el artículo 43.1 del Código de Comercio y el artículo 7 del RD 1815/1991 no admiten excepciones a la obligación legal de formulación de cuentas consolidadas.

URBAS poseía a 31 de diciembre de 2004 una participación superior al 50% en varias sociedades.

En la nota 2) de la memoria de la Compañía correspondiente al ejercicio 2004 se dice lo siguiente: “Los administradores han optado por no presentar cuentas anuales consolidadas para el grupo del que Urbanizaciones y Transportes, S.A. es la dominante, ya que la situación financiera y el resultado de las operaciones consolidadas no diferirían de los reflejados en las presentes cuentas anuales”.

A mediados de 2005 los administradores de la Compañía manifestaron lo siguiente: “URBAS ha facilitado al auditor cuanta información le ha sido requerida en relación con las empresas del grupo, en concreto el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2004.

De dicha documentación se desprende que las participaciones más significativas y los principales pasivos de las empresas participadas por URBAS están provisionadas en dicha sociedad, lo que significa que la consolidación de las cuentas anuales del ejercicio 2004 no tiene efecto significativo sobre la imagen fiel de la situación financiera y patrimonial de URBAS, ni sobre sus resultados.

En concreto, el efecto de la consolidación es nulo en los resultados, y el efecto sobre la situación financiera supondría una disminución del activo en 78.000 euros (lo que representa un 0,6% del activo de URBAS) y una disminución de los fondos propios de 160.000 euros (lo que representa un 3% de los fondos propios de URBAS).

La mayoría de las sociedades participadas por URBAS llevan años inactivas y se ha tomado la decisión de llevar a cabo las actuaciones necesarias a fin de proceder a la disolución y liquidación de dichas sociedades.

Por último, a excepción de URBAS, el resto de las empresas del grupo no tienen obligación legal de auditar sus cuentas anuales.”

A principios de septiembre de 2005 la Compañía inició los trabajos de adaptación de los estados financieros consolidados de acuerdo con los principios del Plan General de Contabilidad (en adelante “PGC”) a las Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante “NIIF”) para los primeros nueve meses del ejercicio 2005 y la totalidad del ejercicio 2004.

En la realización de la adaptación a las NIIF se han confeccionado estados financieros consolidados preliminares de acuerdo con el PGC a partir de los estados financieros individuales auditados de URBAS. Por consiguiente, los estados financieros consolidados conforme al PGC no están auditados, ni tampoco han sido formulados por los administradores de la Compañía.

20.4. Auditoría de la información financiera histórica anual.

20.4.1. Declaración de que se ha auditado la información financiera histórica. Si los informes de auditoría de los auditores legales sobre la información financiera histórica contienen una opinión adversa o si contienen salvedades, una limitación de alcance o una denegación de opinión, se reproducirá íntegramente la opinión adversa, las salvedades, la limitación de alcance o la denegación de opinión, explicando los motivos.

PKF-Audiec, S.A. ha auditado las cuentas anuales individuales de URBAS correspondientes a los ejercicios 2002, 2003 y 2004.

Los informes de auditoría de los ejercicios 2002, 2003 y 2004 manifiestan opiniones con salvedades. El informe de auditoría del ejercicio 2004 presenta una salvedad, limitación al alcance e incertidumbres. Los informes de auditoría de los ejercicios 2002 y 2003 contienen limitación al alcance e incertidumbres.

La limitación al alcance que ha permanecido en el periodo 2002 a 2004 hace referencia a la valoración de las participaciones significativas en empresas del grupo. Las incertidumbres presentes en los informes de auditoría correspondientes a los ejercicios 2002, 2003 y 2004 tienen un mismo origen:

- Resultado del proceso interpuesto con la Agencia Tributaria.
- Titularidad sustentada en contrato privado de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo y viabilidad del proyecto de desarrollo inmobiliario sobre el conjunto.
- Persistencia en la aplicación del principio contable de gestión continuada o empresa en funcionamiento.

a) Auditoría del ejercicio 2004.

Opinión del auditor

“excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3 y 4, excepto por los efectos de la salvedad descrita en el párrafo 5.a) y, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 5.b), 6 y 7, las cuentas anuales del ejercicio 2004 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.A. al 31 de diciembre de 2004 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior”.

Salvedad

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

Limitación al alcance

El párrafo 3 indica lo siguiente: *“Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones significativas en empresas del grupo, valoradas en 1.459 miles de euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159 miles de euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2004 de las sociedades participadas no están sometidas a auditoría al no estar obligadas a ello, por lo que no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar la razonabilidad de la valoración de estas participaciones al 31 de diciembre de 2004”.*

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

Incertidumbres

El párrafo 5.b) indica lo siguiente: *b) Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el escrito de 8 de Febrero de 2005 de la Agencia Tributaria no implica la conformidad de la sociedad a las cantidades reclamadas, por lo que la Sociedad mantiene el Recurso Contencioso Administrativo ante la Agencia Tributaria como consecuencia de considerar que, en todo caso, la deuda se encuentra prescrita y en consecuencia es inexigible, por lo que desconocemos el efecto final que pueda tener en los Fondos Propios de la Sociedad el desenlace final de dicho Recurso”.*

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

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

b) Auditoría del ejercicio 2003.

Opinión del auditor

“excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3, 4.a) y 7, y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 4.b), 5 y 6, las cuentas anuales del ejercicio 2003 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.A. al 31 de diciembre de 2003 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior”.

Limitación al alcance

El párrafo 3 indica lo siguiente: *“Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones significativas en empresas del grupo, valoradas en 1.458.835 euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159.074 euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas anuales. Las cuentas anuales del ejercicio 2003 de las sociedades participadas no están sometidas a auditoría al no estar obligadas a ello, por lo que no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar la razonabilidad de la valoración de estas participaciones al 31 de diciembre de 2003”.*

El párrafo 4.a) indica lo siguiente: *“La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2003 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.908 miles de euros (nota 9 de la memoria), de las cuales, 3.778 miles de euros corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo al 1 de abril de 2002 en el que se omiten los intereses de demora y por contra se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 1.791 miles de euros desestimados por sentencia del Tribunal Supremo (ver punto 4.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias y sobre su balance de situación”.*

El párrafo 7 indica lo siguiente: *“Las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2003 han sido firmadas por cuatro de los cinco miembros del consejo de administración, circunstancia que supone una limitación al alcance de nuestro trabajo”.*

Incertidumbres

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

El párrafo 5 indica lo siguiente: *“La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 20.933 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado (nota 7 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional.”*

El párrafo 6 indica lo siguiente: *“Tal y como se indica en el punto 2 de la memoria, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada. La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la Sociedad, está*

condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores.”

c) Auditoría del ejercicio 2002.

Opinión del auditor

“excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiésemos podido verificar las limitaciones al alcance comentadas en los párrafos 3, 4 y 5.a), y excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 5.b), 6 y 7, las cuentas anuales del ejercicio 2002 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbanizaciones y Transportes, S.A. al 31 de diciembre de 2002 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior”.

Limitación al alcance

El párrafo 3 indica lo siguiente: *“No hemos obtenido respuesta a la circularización de la totalidad de las entidades de crédito por lo que no hemos podido confirmar las operaciones crediticias realizadas ni los depósitos constituidos por la Sociedad hasta el 31 de diciembre de 2002”.*

El párrafo 4 indica lo siguiente: *“Según se indica en la nota 6 de la memoria adjunta, la Sociedad mantiene participaciones significativas en empresas del grupo, valoradas en 1.458.835 euros, sobre las que mantiene provisiones por un valor de 1.159.074 euros, calculadas de acuerdo con la evolución de los fondos propios de las últimas cuentas aprobadas. Las cuentas anuales del ejercicio 2001 de las sociedades participadas no están sometidas a auditoría al no estar obligadas a ello, por lo que no disponemos de información suficiente que nos permita evaluar la razonabilidad de la valoración de estas participaciones al 31 de diciembre de 2002”.*

El párrafo 5.a) indica lo siguiente: *“La Sociedad mantiene registradas al 31 de diciembre de 2002 deudas con la Agencia Tributaria que ascienden a 11.557 miles de euros (nota 9 de la memoria), de las cuales, 3.426 miles de euros corresponden a los intereses de demora. La Agencia Tributaria Estatal nos confirma un saldo al 31 de diciembre de 2001 en el que se omiten los intereses de demora y por el contrario se incluyen unos recargos de apremio por un importe de 1.791 miles de euros desestimados por sentencia del Tribunal Supremo (ver punto 3.b). En consecuencia, desconocemos el efecto (ya sea positivo o negativo) que la exacta cuantificación de la deuda tributaria de la sociedad podría tener sobre su cuenta de pérdidas y ganancias”.*

Incertidumbres

El párrafo 5.b) indica lo siguiente: *“Tal y como se indica en el punto 9 de la memoria, el Tribunal Supremo desestimó los recargos de apremio notificados por la Agencia Tributaria Estatal (ver punto 3.a). La Sociedad está en negociaciones con la Agencia Tributaria Estatal para cuantificar la deuda tributaria exacta, que a la fecha de emisión del presente informe aún no ha sido acordada”.*

El párrafo 6 indica lo siguiente: *“La Sociedad mantiene en existencias el conjunto de las parcelas integradas en la Urbanización Residencial Sotolargo valorada en 20.933 miles de euros, cuya adquisición se formalizó mediante un contrato privado (nota 7 de la memoria). A la fecha de emisión del presente informe se dispone de un dictamen pericial sobre la viabilidad del proyecto, condicionada a la obtención por parte de la empresa de financiación adicional”.*

El párrafo 7 indica lo siguiente: *“Tal y como se indica en el punto 2 de la memoria, las cuentas anuales adjuntas se han preparado bajo el principio contable de gestión continuada. La persistencia en la aplicación del citado principio contable por parte de la sociedad, está condicionada al desarrollo de los proyectos y aspectos indicados en los párrafos anteriores”.*

Informes especiales del auditor acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS del 2004 emitido con fecha 20 de abril de 2005.

PKF Audiec, S.A. elaboró tres informes especiales a petición expresa de URBAS para la presentación de los mismos a la CNMV en los que actualizó la situación de las salvedades incluidas en el informe de auditoría del ejercicio 2004. Los informes especiales se emitieron en las siguientes fechas: 1 de agosto, 7 de septiembre y 27 de septiembre de 2005.

De acuerdo con el contenido de dichos informes, la situación actual de las salvedades correspondientes al ejercicio 2004 sería la siguiente:

Limitación al alcance

Párrafo 3. “Como consecuencia de las pruebas adicionales realizadas en referencia a la limitación al alcance incluida en el párrafo 3 de nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del 2004, a la fecha del presente informe (27 de septiembre de 2005) se han puesto de manifiesto los siguientes hechos:

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

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

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

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

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

El 31 de octubre de 2005 URBAS vendió la totalidad de las acciones de que era titular en las empresas asociadas Garajes y Transportes, S.A. y Compañía de Aguas de Fontecilla, S.A. a Urbascashier, S.L. con lo que dicha empresa agrupaba la totalidad de las empresas participadas por URBAS a excepción de URBANIJAR.

El 8 de noviembre de 2005 URBAS vendió el 100% del capital de Urbascashier, S.L. a un tercero que no tiene la consideración de parte vinculada.

Párrafo 4. “Respecto a la limitación al alcance descrita en el punto 4 de nuestro informe de auditoría, la Sociedad registró como ingreso del ejercicio 2004 una expropiación, para la construcción de una balsa reguladora de agua y su canalización en las fincas de Níjar

(Almería), por un importe de 655 miles de euros, que tras recibir la comunicación definitiva de la Administración Pública encargada de la expropiación, durante el ejercicio 2005, supondrá una pérdida de ejercicios anteriores de 631 miles de euros, que según comentarios de la dirección de la Sociedad será registrado durante el tercer trimestre del ejercicio 2005.”

Dado que la comunicación definitiva se produjo en el segundo trimestre de 2005, la dirección de URBAS ha decidido reformular de nuevo las cuentas correspondientes a dicho periodo para incluir dicha pérdida y procederá a remitir dicha información a la CNMV.

Salvedad

Párrafo 5.a). “La salvedad 5 a), relativa a la deuda registrada con las administraciones públicas, presenta el mismo defecto que el descrito en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del 2004, y que valoramos en 3.890 miles de euros, encontrándose la Sociedad a la espera de regularizar el citado defecto, por lo que el efecto en los fondos propios y en los resultados presentados en la información periódica supondría una reducción en ambos casos por valor de 3,89 millones de euros.”

La dirección de la Sociedad ha decidido reformular de nuevo las cuentas correspondientes al primer trimestre de 2005 para incluir dicha pérdida y efecto en los fondos propios para lo que procederá a remitir dicha información a la CNMV.

Incertidumbres

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

En relación a esta incertidumbre, los Administradores de la Compañía manifestaron, en el Informe Especial de los Auditores correspondiente a la información semestral de obligada comunicación a la CNMV, lo siguiente:

“En relación con la salvedad del punto 5 b), resulta imposible determinar de antemano cuál puede ser el resultado del Recurso Contencioso Administrativo entablado por URBAS. Lo único cierto es que, dependiendo del resultado final del mencionado recurso, los fondos propios de URBAS podrán incrementarse.”

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

Párrafo 7. No se ha hecho mención a esta incertidumbre en los informes especiales del auditor.

La Compañía ha inscrito el 29 de septiembre de 2005 la escritura pública de la ampliación de capital por compensación de créditos a que se hace referencia en el párrafo 7.

En este Folleto presentado a la CNMV para su verificación se establecen las características de la OFERTA que incluye una ampliación de capital por aportaciones dinerarias y por aportaciones no dinerarias tal como se comenta en el citado párrafo 7.

Del resultado de la OFERTA depende que se restablezca el equilibrio en la situación patrimonial de URBAS a que se hace referencia en el párrafo 7.

20.4.2. Indicación de cualquier otra información en el documento de registro que haya sido auditada por los auditores.

La información acerca de los préstamos de accionistas que han sido objeto de ampliación de capital por compensación de créditos ha sido auditada por PKF Audiec, S.A. de acuerdo con lo establecido en el “Informe especial sobre aumento de capital por compensación de créditos, supuesto previsto en el artículo 156 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas”.

20.4.3. Cuando los datos financieros del documento de registro no se hayan extraído de los estados financieros auditados del emisor, éste debe declarar la fuente de los datos y declarar que los datos no han sido auditados.

Los datos financieros del Documento de Registro relativos a los estados financieros consolidados conforme al PGC correspondiente al ejercicio 2004 han sido elaborados a partir de los estados financieros individuales auditados y estados financieros no auditados de las empresas participadas.

En relación a los primeros nueve meses de 2005 los datos financieros correspondientes a los estados financieros individuales conforme al PGC de URBAS y de las empresas participadas no han sido auditados.

La adaptación a las NIIF ha sido efectuada por la Compañía a partir de los estados financieros consolidados preliminares conforme al PGC.

20.5. Edad de la información financiera más reciente.

20.5.1. El último año de información financiera auditada no puede preceder en más de:

- a) 18 meses a la fecha del documento de registro si el emisor incluye en dicho documento estados financieros intermedios auditados;**
- b) 15 meses a la fecha del documento de registro si en dicho documento el emisor incluye estados financieros intermedios no auditados.**

El último año de información financiera auditada del emisor ha sido el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2004. La fecha de firma de dicha auditoría fue el 20 de abril de 2005. No han transcurrido 15 meses desde los estados financieros auditados y la fecha del documento de registro en el que se incluyen estados financieros intermedios no auditados.

20.6. Información intermedia y demás información financiera.

- 20.6.1. Si el emisor ha venido publicando información financiera trimestral o semestral desde la fecha de sus últimos estados financieros auditados, éstos deben incluirse en el documento de registro. Si la información financiera trimestral o semestral ha sido revisada o auditada, debe también incluirse el informe de auditoría o de revisión. Si la información financiera trimestral o semestral no ha sido auditada o no se ha revisado, debe declararse este extremo.**

La información financiera intermedia publicada incluye el balance y cuenta de resultados individual conforme a PGC y consolidada adaptada a NIIF de los primeros nueve meses de 2005. No ha sido auditada, ni revisada.

La información financiera intermedia individual correspondiente al primer semestre de 2005 ha sido publicada si bien hubo que reformular las cuentas del primer semestre de 2005 para incluir los efectos de la expropiación efectiva y para reconocer el exceso de deuda tributaria sobre la contabilizada históricamente.

La adaptación a las NIIF de los estados financieros consolidados conforme a PGC ha sido realizada por la Compañía a partir de los estados financieros individuales y los correspondientes a las empresas participadas. Las cuentas del primer semestre conforme a NIIF han sido publicadas.

En relación a la información financiera intermedia individual PGC y consolidada adaptada a NIIF correspondiente al tercer trimestre de 2005 se ha cumplido con los requisitos de publicación de información exigidos por la CNMV.

20.6.1.1 Información financiera publicada del periodo intermedio de la Compañía (PGC)

a) Balance

BALANCE DE SITUACIÓN	sep-05	dic-04	% 05/04
Gastos de establecimiento	4.440	5.732	-22,5%
Maquinaria y Utillaje	0	23.410	-100,0%
Otras instalaciones y mobiliario	0	0	0,0%
Equipos para proceso de la información	3.761	0	n.a.
Total inmovilizado material bruto	3.761	23.410	-83,9%
Amortización acumulada inmovilizado material	(228)	(23.410)	-99,0%
Inmovilizado financiero	724.602	1.561.596	-53,6%
Provisión inmovilizado financiero	(721.214)	(1.261.247)	-42,8%
Total inmovilizado financiero	3.388	300.349	-98,9%
Deudas por operaciones de tráfico a l/pl	0	0	0,0%
Total inmovilizado	11.361	306.081	-96,3%
Promociones inmobiliarias	34.967	34.967	0,0%
Terrenos y solares	22.191.116	22.199.782	0,0%
Provisión por depreciación	(13.732.530)	(13.732.530)	0,0%
Existencias	8.493.553	8.502.219	-0,1%
Otros deudores	2.486.211	4.044.715	-38,5%
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.286.708	1.446.362	-11,0%
Provisiones	(555.849)	(855.610)	-35,0%
Administraciones públicas deudoras	0	456.672	-100,0%
Deudores a corto plazo	3.217.070	5.092.139	-36,8%
Inversiones financieras temporales	3.890.202	4.451	87300,6%
Tesorería	11.843	160	7301,9%
Total activo circulante	15.612.668	13.598.969	14,8%
Ajustes por periodificación	0	(9.423)	-100,0%
TOTAL ACTIVO	15.624.030	13.895.627	12,4%
Capital suscrito	11.271.300	10.453.279	7,8%
Prima de emisión	12.782	0	n.a.
Reservas	134.442	134.442	0,0%
Reservas de ejercicios anteriores	(5.213.197)	(757.225)	588,5%
Pérdidas y ganancias	(498.682)	(4.455.972)	-88,8%
Fondos propios	5.706.644	5.374.524	6,2%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	2.638.660	3.997.357	-34,0%
Provisión para riesgos y gastos	0	354.540	-100,0%
Deudas con entidades de crédito a l/pl	677.553	677.553	0,0%
Deudas con empresas del grupo	391.819	397.777	-1,5%
Otros acreedores	54.971	54.971	0,0%
Acreedores a largo plazo	1.124.344	1.130.301	-0,5%
Deudas con entidades de crédito a c/pl	0	8.633	-100,0%
Acreedores comerciales	1.597.327	731.531	118,4%
Deudas comerciales	1.597.327	740.164	115,8%
Administraciones Públicas acreedoras	4.549.900	2.298.741	97,9%
Remuneraciones pendientes de pago	6.842	0	n.a.
Otras deudas no comerciales	4.556.742	2.298.741	98,2%
Acreedores a corto plazo	6.154.070	3.038.905	102,5%
Ajustes por periodificación	313	0	n.a.
TOTAL PASIVO	15.624.030	13.895.627	12,4%

(en euros)

b) Cuenta de resultados

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	sep-05	sep-04	% 05/04
Ventas netas	0	0	0,0%
Prestación de servicios	363.021	0	n.a.
Otros ingresos de explotación	256.610	0	n.a.
Ingresos de explotación	619.632	0	n.a.
Coste de ventas	0	0	0,0%
Margen bruto	619.632	0	n.a.
Gastos de personal	(93.540)	(36.032)	159,6%
Otros gastos de explotación	(262.781)	(120.741)	117,6%
Cash flow de explotación	263.311	(156.773)	n.a.
Variación de las provisiones de tráfico	299.761	0	0,0%
Dotación para amortizaciones inmovilizado	(1.520)	(5.687)	-73,3%
Resultado de explotación	561.553	(162.460)	n.a.
Resultados financieros	(302.136)	(5.583)	5312,0%
Resultados extraordinarios	(758.099)	(79.603)	852,3%
Resultados antes de impuestos	(498.682)	(247.646)	101,4%
Impuestos de sociedades	0	0	0,0%
Resultado neto	(498.682)	(247.646)	101,4%

(en euros)

c) Políticas contables utilizadas y notas explicativas

Análisis del balance

Activo

Gastos de establecimiento

El saldo se reduce desde el 31 de diciembre de 2004 en € 1.292 a causa de la amortización devengada linealmente en 5 años sobre un importe bruto de € 8.615 en los primeros nueve meses del 2005.

Inmovilizado material

Los bienes históricos del inmovilizado material ya se habían amortizado al término del ejercicio anterior. En el tercer trimestre de 2005 se invierte en equipos para proceso de la información por importe de € 3.761 que se amortizan en 5 años. La dotación a la amortización efectuada en dicho trimestre fue de € 228.

Inmovilizado financiero

El saldo se ha reducido en € 296.961 debido a la dotación a la provisión por depreciación del inmovilizado financiero por importe de € 299.761 de acuerdo con uno de los informes especiales del auditor realizados en 2005, a la suma del importe de € 3.000 por la adquisición de 3.000 acciones a € 1 por acción de Urbascashier, S.L. y a la reducción de € 199 que era el valor contable de las 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR vendidas por la Compañía a la parte vinculada GUADAHERMOSA el 29 de septiembre.

La venta de las acciones de las empresas participadas Takio, S.A. y Nautel, S.A. el 26 de septiembre de 2005 por el precio de € 1 no ha originado cambios en el saldo del inmovilizado financiero neto ya que el valor contable de la participación en ambas sociedades por importe de € 839.795 se encontraba totalmente provisionado a finales del ejercicio anterior.

Existencias

El saldo de existencias se reduce en los primeros nueve meses de 2005 en € 8.666 debido a la variación en la cuenta de anticipos a procuradores y abogados.

Deudores a corto plazo

El saldo de deudores a corto plazo se ha reducido en un 36,8% a € 3.217.070 desde finales del año pasado.

La principal reducción se ha producido en otros deudores por € 1.558.504 siendo el saldo a finales de septiembre de 2005 de € 2.486.211. El importe de € 3.885.751 que figuraba a finales de 2004 se ha reclasificado en 2005 como crédito a empresas asociadas dentro de inversiones financieras temporales. En el tercer trimestre de 2005 se ha originado un saldo deudor por € 2.311.159 correspondiente al precio aplazado por la venta de 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR a la empresa vinculada GUADAHERMOSA.

El resto del saldo de otros deudores a finales de septiembre de 2005 por € 175.052 se reparte principalmente entre € 73.517 por la parte del precio aplazado en la venta del 2% de URBANIJAR a FIDELCA efectuada a finales del año pasado y la parte del precio aplazado por la venta que FIDELCA efectuó en mayo a GUADAHERMOSA de participaciones sociales en URBANIJAR y que se indicó se pagara a la Compañía por la deuda contraída por FIDELCA.

El saldo de la cuenta de clientes por ventas y prestaciones de servicios se ha reducido en € 159.654 como consecuencia de principalmente de la eliminación del saldo deudor por expropiaciones por importe de € 631.163, la reducción del saldo negativo de préstamos con FIDELCA incorrectamente contabilizado en clientes ya que la capitalización de préstamos de dicha sociedad por importe de € 238.654 superó al aumento de préstamos durante el ejercicio 2005, y al aumento del saldo de clientes por comisiones en venta de producto residencial de GUADAHERMOSA.

La Compañía ha aplicado un importe de € 299.761 a provisiones por insolvencias de tráfico ya que considera que se podrán recuperar saldos deudores de clientes a partir de la reactivación de la actividad promotora.

El saldo de Administraciones Públicas deudoras por € 456.672 se ha eliminado por compensación con la cuenta de Administraciones Públicas acreedoras.

Inversiones financieras temporales

Las inversiones financieras temporales han aumentado por la reclasificación de un importe de € 3.885.751 correspondiente a otros deudores.

Ajustes por periodificación

La puesta al día en el pago de servicios a profesionales independientes ha eliminado la necesidad de contabilizar gastos contabilizados por lo que el saldo se ha reducido en € 9.110 y se ha reclasificado en el pasivo con signo positivo.

Pasivo

Fondos propios

Los fondos propios se han incrementado en un 6,2% a € 332.120 debido a que la ampliación de capital por compensación de créditos por importe de € 830.802 ha sido superior a las pérdidas acumuladas en los primeros nueve meses de 2005 en la cantidad de € 498.682.

A 30 de septiembre de 2005 la Compañía estaría obligada a reducir el capital social en caso de que no reestableciera el equilibrio patrimonial de otro modo. El artículo 163 de la LSA establece que “ la reducción del capital tendrá carácter obligatorio para la sociedad cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio”.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El saldo ha disminuido en un 34% o en € 1.358.697 en concepto de plusvalía por la aportación no dineraria efectuada a finales del ejercicio anterior contabilizada como consecuencia de la venta de 180.645 participaciones en el capital de URBANIJAR.

Provisiones para riesgos y gastos

En el tercer trimestre de 2005 se ha aplicado € 97.930 de provisiones para riesgos y gastos a intereses de la deuda con la Agencia Tributaria y se ha contabilizado la cantidad de € 256.610 como exceso de provisiones ya que la dirección de la Compañía entiende que ya no existen los hechos que dieron lugar a la contabilización original de dichas provisiones en el pasado. En consecuencia ya no existen provisiones para riesgos y gastos a finales de septiembre de 2005.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

No existen deudas con entidades de crédito a corto plazo a finales de septiembre de 2005. El saldo se redujo principalmente por la liquidación de la deuda pendiente con Banco Guipuzcoano.

Acreedores comerciales

El saldo de acreedores comerciales creció un 118,4% en € 865.796 en tres primeros trimestres de 2005 debido principalmente al aumento en préstamos de GUADAHERMOSA, incorrectamente contabilizados en acreedores comerciales, a pesar de la capitalización de préstamos por € 592.238, y en menor medida por mayores saldos en otras cuentas de acreedores por prestación de servicios.

Administraciones Públicas acreedoras

El saldo acreedor de Administraciones Públicas que figuraba a finales de 2004 se ha incrementado en € 2.251.159 debido principalmente al reconocimiento del exceso de deuda con la Agencia Tributaria sobre la reconocida en la contabilidad histórica por un importe de € 3.732.593 incluidos intereses de los primeros nueve meses del 2005, a la reducción en € 456.672 por la compensación de saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas, y la reducción en € 1.000.010 como consecuencia del pago a la Agencia Tributaria correspondiente a febrero que se efectuó a través de fondos obtenidos del accionista GUADAHERMOSA.

Análisis de la cuenta de resultados

Ingresos de explotación

Los ingresos de explotación en los primeros nueve meses de 2005 contrastan con la inexistencia de ingresos en el mismo periodo del año anterior. Los ingresos por importe de € 619.632 se descomponen en ingresos por comisiones por € 363.021 y exceso de provisiones para riesgos y gastos por € 256.610.

Los ingresos por comisiones por importe de € 363.021 son de dos tipos: servicios prestados en la intermediación por la compraventa de terrenos de URBANIJAR e intermediación en la venta de viviendas.

El 20 de abril de 2005 la sociedad Terrenos La Cumbre, S.L. compra 2.731.986 m² de terrenos situados en Níjar, provincia de Almería, propiedad de URBANIJAR, fijándose el precio de la compraventa en € 9.314.700. Debido a que URBANIJAR carece de plantilla y a que los servicios de búsqueda y negociación con el comprador fueron prestados por el consejero delegado de URBAS, la Compañía generó un ingreso no recurrente de € 344.234 correspondiente a una comisión de intermediación del 3,7% sobre el precio de compraventa.

Los ingresos generados en concepto de intermediación en la compraventa de viviendas correspondientes a promociones de Valcastillo, Parque Tropical y Marina de Casares fueron € 18.787.

El exceso de provisiones para riesgos y gastos por importe de € 256.610 se contabiliza como consecuencia de la estimación de la dirección de la Compañía de la inexistencia de riesgos por responsabilidades que pudieran derivarse de la deuda con la Agencia Tributaria, una vez fijado por convenio el importe de la misma.

Margen bruto

El margen bruto ha sido del 100% de los ingresos de explotación debido a que las viviendas vendidas son producto del Grupo Guadahermosa y los terrenos de URBANIJAR, mientras que el exceso de provisiones no genera coste de ventas. La Compañía no contabiliza existencias de viviendas o terrenos de terceros.

Cash flow de explotación ("EBITDA")

Excluyendo otros ingresos por exceso de provisiones, el cash flow de explotación en los primeros nueve meses de 2005 habría sido de € 6.701 en lugar de € 263.311. El volumen de actividad de la Compañía es todavía reducido pero ya se advierte un reforzamiento gradual en la estructura.

Los gastos de personal han crecido un 159,6% hasta € 93.540 correspondiendo el 19,1% a Seguridad Social a cargo de la empresa frente al 21% del mismo periodo del año anterior debido a la baja de la secretaria por natalidad durante el 2004. El incremento significativo de gastos de personal se debe al aumento de la plantilla que ha pasado de 2 a 7 empleados. La plantilla actual de URBAS supone una retribución anual bruta de € 144.396 incluyendo la correspondiente a los tres empleados con contrato eventual por circunstancias de la producción.

En 2005 se contrató un empleado administrativo el 27 de abril causando baja el 26 de junio al no superar el periodo de prueba y una empleada auxiliar administrativa el 23 de marzo que causó baja el 22 de septiembre. El comercial incorporado en el tercer trimestre de 2005 venía prestando servicios para la Compañía desde el Grupo Guadahermosa al que pertenecía anteriormente.

Otros gastos de explotación se han incrementado un 117,6% en los primeros nueve meses de 2005 frente al mismo periodo del año anterior debido al aumento significativo en las partidas de publicidad, propaganda y relaciones públicas, y servicios profesionales independientes. Los importes de dichas partidas en los primeros nueve meses de 2005 han sido € 83.345 y € 114.879, respectivamente. La contratación de estos servicios ha aumentado debido a que la Compañía se encuentra inmersa en un proceso de relanzamiento de actividad.

Resultados de explotación ("EBIT")

Los resultados de explotación reflejan la variación de provisiones de tráfico por importe de € 299.761.

La dotación a la amortización de inmovilizado corresponde a la amortización de gastos de establecimiento por € 1.292 y del inmovilizado material por € 228.

Resultados financieros

En los primeros nueve meses de 2005 el total de gastos financieros ha ascendido a una cantidad de € 302.136 correspondiendo en su mayor parte a intereses de la deuda con la Agencia Tributaria que en el primer semestre representaron € 281.342. Provisiones para riesgos y gastos por importe de € 97.930 se han aplicado a los intereses correspondientes al tercer trimestre.

Del resto de gastos financieros, € 17.678 se deben a dietas por asistencia a la Junta General de Accionistas, € 3.110 a intereses de préstamos de GUADAHERMOSA, y € 6 a gastos de descuento con entidades de crédito.

En 2004 los gastos por intereses de la deuda con la Agencia Tributaria se contabilizaron tan solo en el cuarto trimestre del año cuando se iniciaron las negociaciones con la Agencia Tributaria encaminadas a alcanzar un acuerdo de aplazamiento de pagos. Por esta razón los gastos financieros en los primeros nueve meses de 2004 fueron € 5.583.

Resultados extraordinarios

Euros	sep-05	sep-04
Beneficios en enajenación de inmovilizado	3.699.665	0
Ingresos extraordinarios	19.671	6.819
Ingresos y beneficios de otros ejercicios	777	23.075
Total ingresos extraordinarios	3.720.113	29.894
Pérdidas procedentes de inmovilizado	318.342	0
Gastos extraordinarios	30.998	0
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	4.128.872	109.497
Total gastos extraordinarios	4.478.212	109.497
Resultados extraordinarios	(758.099)	(79.603)

Los beneficios por enajenación de inmovilizado por importe de € 3.699.665 corresponden a la plusvalía por la venta de 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR a la empresa vinculada GUADAHERMOSA. La plusvalía se puede descomponer en € 2.340.960 por la diferencia entre el valor de mercado y el valor contable de las participaciones y € 1.358.705 por la plusvalía implícita en la aportación no dineraria efectuada a finales del año pasado correspondiente a las participaciones sociales transmitidas que figuraba contabilizada en la cuenta de ingresos a distribuir en varios ejercicios.

Entre los ingresos extraordinarios por importe de € 19.671 destacan € 10.862 generados a raíz del acuerdo con el Banco Guipuzcoano para la regularización de la deuda de la Compañía con dicha entidad financiera y € 5.958 por regularización de deudas con empresas del grupo de las que no existe constancia documental.

Los ingresos y beneficios de otros ejercicios por € 777 corresponden a gastos contabilizados en un importe superior al que finalmente ha correspondido.

Los gastos procedentes de ejercicios anteriores por importe de € 4.128.872 tienen su origen en distintos conceptos. Los importes más relevantes son € 3.352.427 por exceso de deuda tributaria sobre la reconocida históricamente y € 631.163 en concepto de exceso de ingresos por expropiaciones contabilizado el ejercicio anterior.

Entre las restantes partidas integradas en gastos procedentes de ejercicios anteriores por importe total de € 145.282 destacan: € 55.000 para saldar deuda con Ponguiluppy originada a causa de una promoción prevista en Portugal que no se llegó a realizar, € 40.000 para liquidación de servicios prestados por el secretario del Consejo en el ejercicio anterior, € 24.834 para saldar deuda con C. Cicuéndez de la

que queda por pagar € 3.391 mensuales hasta noviembre de 2005, y un importe de € 22.000 para liquidar el aval prestado a la filial Serne, S.A.

Las pérdidas procedentes de inmovilizado por importe de € 318.342 incluye la dotación a la provisión por depreciación del inmovilizado financiero por € 299.761 y € 18.581 de gastos originados como consecuencia de la contabilización de parte del precio de compraventa de participaciones de URBANIJAR en exceso sobre la cantidad que figura en la correspondiente escritura pública.

Los gastos extraordinarios por € 30.998 constituyen condonación de deuda con la Banca Garriga Nogués.

Resultado neto

La Compañía ha registrado en los primeros nueve meses de 2005 un resultado antes de impuestos negativo por importe de € 498.682 lo que representa un 101,4% más que en el mismo periodo del año anterior.

20.6.1.2 Información financiera publicada del periodo intermedio del grupo (NIIF)

a) Balance de situación consolidado preliminar a 30 de septiembre de 2005 bajo criterios NIIF.

BALANCE DE SITUACIÓN	Sep 2005 NIIF	Dic 2004 NIIF	% Var
Equipos para proceso de la información	3.761	0	n.a.
Total inmovilizado material bruto	3.761	0	n.a.
Amortización acumulada inmovilizado material	(228)	0	n.a.
Inmovilizado financiero	3.388	72.487	-95,3%
Provisión inmovilizado financiero	0	0	0,0%
Activos financieros no corrientes	3.388	72.487	-95,3%
Activos por impuestos diferidos	4.774.928	4.774.928	0,0%
Activo no corriente	4.781.850	4.847.416	-1,4%
Promociones inmobiliarias	34.967	34.967	0,0%
Terrenos y solares	22.191.116	22.199.782	0,0%
Provisión por depreciación	(13.732.530)	(13.732.530)	0,0%
Existencias	8.493.553	8.502.219	-0,1%
Otros deudores	2.495.410	4.083.928	-38,9%
Clientes por ventas y prestación de servicios	1.286.708	987.767	30,3%
Provisiones	(555.849)	(1.024.538)	-45,7%
Administraciones públicas deudoras	0	457.026	-100,0%
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	3.226.270	4.504.182	-28,4%
Otros activos financieros corrientes	3.890.202	4.505	86253,0%
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes	18.965	7.885	140,5%
Activo corriente	15.628.990	13.018.791	20,0%
TOTAL ACTIVO	20.410.839	17.866.207	14,2%
Capital	11.271.300	10.453.279	7,8%
Prima de emisión	12.782	0	n.a.
Otras reservas	1.376.931	1.124.889	22,4%
Resultados acumulados	(1.999.026)	(5.484.226)	-63,5%
Intereses minoritarios	0	0	0,0%
Patrimonio neto	10.661.986	6.093.942	75,0%
Deudas con entidades de crédito	677.553	677.553	0,0%
Otros pasivos financieros	54.971	179.060	-69,3%
Pasivo no corriente	732.524	856.613	-14,5%
Deudas con entidades de crédito	0	390.667	-100,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	1.607.455	757.426	112,2%
Otros pasivos financieros	4.770.213	5.770.203	-17,3%
Otros pasivos corrientes	2.638.660	3.997.357	-34,0%
Pasivo corriente	9.016.328	10.915.652	-17,4%
TOTAL PASIVO	20.410.839	17.866.207	14,2%

(en euros)

Las variaciones entre el balance consolidado a 30 de septiembre de 2005 y el balance a 31 de diciembre de 2004 ambos elaborados bajo NIIF son las siguientes:

Activo

Inmovilizado material

En el tercer trimestre de 2005 la Compañía ha invertido en equipos para proceso de información por importe de € 3.761 habiendo amortizado € 228.

Activos financiero no corrientes

La venta de Takio provoca la baja de otros créditos y depósitos y fianzas constituidos a largo plazo por importe de € 71.898. A dicha variación hay que añadir la reducción del saldo de activos financieros no corrientes por la venta de participaciones de URBANIJAR y el incremento del saldo por la adquisición de participaciones de Urbascashier, S.L.

Existencias

La reducción del saldo de € 8.666 se debe a la eliminación del importe correspondiente de anticipos a procuradores y abogados incorrectamente contabilizados en la cuenta de existencias.

Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

El saldo ha disminuido en € 1.277.912 por la reducción en los saldos de las cuentas de Administraciones Públicas deudoras: € 457.026 y en la cuenta de otros deudores: € 1.588.518, y por el incremento en la cuenta de clientes y acreedores por prestación de servicios neto de provisiones: € 767.630.

La reducción del saldo de Administraciones públicas deudoras se debe a una compensación con el saldo de Administraciones públicas acreedoras.

El saldo bruto de la cuenta de clientes por importe de € 1.286.708 coincide con el del balance individual de la Compañía. En relación a las provisiones se ha aplicado un importe de € 299.761 de clientes de dudoso cobro. Se ha dado de baja la cuenta de clientes y provisiones de Takio por importe de € 168.928.

El saldo de otros deudores se ha reducido fundamentalmente por la reclasificación de € 3.885.751 como crédito a empresas asociadas dentro de inversiones financieras temporales. En el tercer trimestre de 2005 se ha originado un saldo deudor por importe de € 2.311.159 correspondiente al precio aplazado por la venta de 180.645 participaciones sociales de URBANIJAR a la empresa vinculada GUADAHERMOSA.

Otros activos financieros corrientes

El saldo se ha incrementado significativamente por la reclasificación de un importe de € 3.885.751 correspondiente a otros deudores.

Pasivo

Patrimonio neto

Los fondos propios se han incrementado un 75% debido al resultado neto positivo de los primeros nueve meses de 2005 por importe de € 3.485.200, a la capitalización de créditos de empresas del grupo por importe de € 830.802 y al incremento de otras reservas por € 252.042 al efectuar ajustes correspondientes a la venta de las acciones de empresas participadas.

Otros pasivos financieros

La reducción del saldo por € 124.089 se efectúa para eliminar la partida reclasificada de impuestos diferidos de empresas participadas que ya no forman parte del grupo al final del tercer trimestre de 2005.

Deudas con entidades de crédito a corto plazo

El saldo de € 390.667 se elimina al haber vendido la Compañía las empresas participadas Takio, S.A. y Nautel, S.A. en cuyo balance figuraban dichas deudas.

Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El saldo de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar creció un 112,2% en € 850.029 debido principalmente al aumento en préstamos de GUADAHERMOSA y en menor medida a la eliminación de saldos de empresas participadas vendidas.

Otros pasivos financieros

En la tabla del balance de situación consolidado preliminar de apertura del ejercicio 2005 bajo criterios NIIF y comparativa con cierre del ejercicio 2004 bajo PGC (20.1.2.1.), el saldo de “Otros pasivos corrientes” se ha reclasificado como “Otros pasivos financieros” en el balance de situación consolidado preliminar a 30 de septiembre de 2005 bajo criterios NIIF ya que la deuda con Administraciones Públicas tiene en este caso carácter de pasivo financiero.

El saldo de otros pasivos financieros ha pasado de € 5.770.203 a finales de diciembre de 2004 a € 4.770.213 a finales de septiembre de 2005. La disminución se debe principalmente al pago por importe de € 1.000.010 efectuado a la Agencia Tributaria en el primer trimestre de 2005.

Otros pasivos corrientes

En la tabla del balance de situación consolidado preliminar de apertura del ejercicio 2005 bajo criterios NIIF y comparativa con cierre del ejercicio 2004 bajo PGC (20.1.2.1.), el saldo de “Ingresos a distribuir en varios ejercicios” se ha reclasificado como “Otros pasivos corrientes” en el balance de situación consolidado preliminar a 30 de septiembre de 2005 bajo criterios NIIF.

La reducción del saldo en € 1.358.697 se produce por la venta de la participación de URBANIJAR con el consiguiente reconocimiento de ingresos y en contrapartida la reducción del pasivo.

b) **Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada preliminar a 30 de septiembre de 2005 bajo criterios NIIF.**

ESTADO DE RESULTADOS	Sep 05 NIIF	Sep 04 NIIF	% Var
Ingresos ordinarios	0	0	0,0%
Otros ingresos de operación	4.338.743	29.893	14414,2%
Variación de las existencias de productos terminados y en proceso	0	0	0,0%
Gastos de personal	(93.540)	(36.032)	159,6%
Gastos por amortización	(228)	(1.294)	-82,4%
Otros gastos de la operación	(775.079)	(230.238)	236,6%
Variación de provisiones de tráfico	299.761	0	n.a.
Resultado de la operación	3.769.658	(237.671)	n.a.
Gastos financieros	(284.458)	(305.582)	-6,9%
Resultado antes de impuestos	3.485.200	(543.253)	n.a.
Impuesto sobre beneficios	0	0	0,0%
Resultado neto del periodo	3.485.200	(543.253)	n.a.

(en euros)

Otros ingresos de operación

En los primeros nueve meses de 2005 los ingresos de operación por importe de € 4.338.743 corresponden principalmente a la plusvalía de la venta de la participación en URBANIJAR que en NIIF se refleja en esta partida al no reconocerse ingresos extraordinarios, y a ingresos por comisiones de gestión en operaciones de compraventa de terrenos y viviendas.

Resultado de la operación

En el periodo intermedio de 2005 el resultado de la operación de € 3.769.658 representó el 86,9% del total de ingresos. Las partidas de gastos han sido otros gastos de la operación por € 775.079, gastos de personal por importe de € 93.540, y gastos por amortización por € 228.

Al margen de otros gastos de explotación por importe de € 262.781, en otros gastos de la operación destaca la provisión por depreciación del inmovilizado financiero por importe de € 299.761 y gastos de ejercicios anteriores por importe de € 145.282 que se clasifican en esta partida debido a que conforme a NIIF no se reconocen gastos extraordinarios.

Los gastos por amortización reflejan únicamente la amortización de inmovilizado material.

Resultado antes de impuestos

El resultado antes de impuestos ha sido de € 3.485.200 o un 80,3% del total de ingresos debido a la contabilización de gastos por intereses de la deuda con la Agencia Tributaria.

Resultado neto del periodo

El resultado neto publicado del periodo ha sido de € 3.485.200. No se contemplan impuestos anticipados ya que se entiende que no cabe la recuperación de los mismos más allá del crédito fiscal activado en balance en 2004.

- 20.6.2. Si la fecha del documento de registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado, debería contener información financiera intermedia que abarque por lo menos los primeros seis meses del ejercicio y que puede no estar auditada (en cuyo caso debe declararse este extremo).

La información financiera intermedia debe incluir estados comparativos del mismo periodo del ejercicio anterior, salvo que el requisito de información comparativa del balance pueda satisfacerse presentando el balance final del año.

La fecha del Documento de Registro es más de nueve meses posterior al fin del último ejercicio auditado. En relación a los estados financieros que no han sido publicados figura el estado de flujos de tesorería correspondientes a los primeros nueve meses de 2005.

El estado de tesorería de las cuentas individuales de URBAS ha sido realizado a partir de las cuentas proporcionadas por la dirección de la Compañía sin que se hayan auditado, ni revisado.

Estado de flujos de tesorería de la Compañía en los primeros nueve meses de 2005 (PGC)

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE TESORERÍA, EN EUROS, CORRESPONDIENTE AL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2005 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005	
	septiembre 2005
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	
Resultado del ejercicio	(498.682)
Dotación a la amortización del inmovilizado	1.520
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	0
Beneficios en enajenación de inmovilizados	0
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante	(497.162)
Variación de existencias	8.666
Variación de deudores	1.875.069
Variación de acreedores a corto plazo	3.115.476
Variación de inversiones financieras temporales	(3.885.751)
Variación de ajustes por periodificación	(9.423)
TESORERÍA PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	606.875
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS INVERSIONES	
Retiro (Adquisición) de gastos de establecimiento	(3.761)
Retiro (Adquisición) del inmovilizado material	0
Retiro (Adquisición) del inmovilizado financiero	296.961
Tesorería procedente de las actividades de inversión	293.200
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS	
Aumento de capital	830.802
Acreedores a largo plazo	(5.957)
Provisión para riesgos y gastos	(354.540)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	(1.358.697)
Tesorería procedente de las actividades de financiación	(888.392)
FLUJO DE TESORERÍA NETO	11.683
Tesorería al inicio del periodo	160
Tesorería al final del periodo	11.843
Aumento (Disminución) neto de tesorería	11.683

Los recursos procedentes de las operaciones han sido positivos por importe de € 606.875 ya que a las pérdidas de explotación por € 497.162 se ha contrapuesto un cambio positivo del capital circulante de € 1.104.037. En este último caso la financiación se ha obtenido de la reducción de deudores por la regularización de clientes por expropiaciones y compensación saldo deudor con Administraciones Públicas, y del incremento de acreedores a corto plazo por el reconocimiento de la deuda con la Agencia Tributaria, frente al incremento en el saldo de inversiones financieras temporales por el otorgamiento de crédito a corto plazo a GUADAHERMOSA.

Los recursos procedentes de las inversiones han sido positivos por importe de € 293.200 debido al efecto nulo en tesorería de la provisión por depreciación del inmovilizado financiero neto del desembolso necesario para la constitución de la filial Urbascashier, S.L. y a la reducción del saldo de gastos de establecimiento.

Los recursos aplicados en las actividades financieras han sido de € 888.392 correspondiendo € 1.713.237 a la reducción de ingresos a distribuir en varios ejercicios por la venta de participaciones de URBANIJAR y € 830.802 a la ampliación de capital de capital por compensación de créditos.

Estado de flujos de tesorería del grupo de los primeros nueve meses de 2005 conforme a NIIF

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. ESTADO DE FLUJOS DE TESORERIA CONSOLIDADOS - NIIF, EN EUROS, DEL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2005 Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2005	
	<u>septiembre 2005</u>
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	
Resultados atribuibles a la sociedad dominante	3.485.200
Dotación a la amortización del inmovilizado	228
Dotación a la provisión para riesgos y gastos	0
Beneficios en enajenación de inmovilizados	0
Beneficio de explotación antes de cambios en el capital circulante	3.485.428
Variación de existencias	8.666
Variación de deudores	1.277.912
Variación de acreedores a corto plazo	(1.899.323)
Variación de inversiones financieras temporales	(3.885.697)
Variación de ajustes por periodificación	0
TESORERIA PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES OPERATIVAS	(1.013.014)
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS INVERSIONES	
Retiro (Adquisición) del inmovilizado material	(3.761)
Retiro (Adquisición) del inmovilizado financiero	69.099
Tesorería procedente de las actividades de inversión	65.338
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS ACTIVIDADES FINANCIERAS	
Fondos Propios	1.082.844
Acreedores a largo plazo	(124.088)
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	0
Tesorería procedente de las actividades de financiación	958.756
FLUJO DE TESORERIA NETO	11.080
Tesorería al inicio del período	7.885
Tesorería al final del período	18.965
Aumento (Disminución) neto de tesorería	11.080

Análisis de márgenes conforme a NIIF a 30 de septiembre de 2004 y 2005

Euros	Sep 05 NIIF	Sep 04 NIIF
Total ingresos	4.338.743	29.893
Resultado de la operación	3.769.658	(237.671)
% ingresos	86,9%	-795,1%
Resultado antes de impuestos	3.485.200	(543.253)
% ingresos	80,3%	-1817,3%
Resultado neto	3.485.200	(543.253)
% ingresos	80,3%	-1817,3%

20.7 Política de dividendos.

Descripción de la política del emisor sobre el reparto de dividendos y cualquier restricción al respecto.

El Consejo de Administración tiene previsto aplicar una política de retribución al accionista a través del reparto de dividendos o acciones con cargo a reservas siempre y cuando se respeten las limitaciones impuestas por la legislación vigente y los Estatutos Sociales de la Compañía.

La norma de la legislación vigente en la que se establecen las limitaciones impuestas al reparto de dividendos es el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas ("LSA").

En el artículo 213.2 de la LSA se indica lo siguiente:

“Una vez cubiertas las atenciones previstas por la Ley o los estatutos, sólo podrán repartirse dividendos con cargo al beneficio del ejercicio, o a reservas de libre disposición, si el valor del patrimonio neto contable no es o, a consecuencia del reparto, no resulta ser inferior al capital social.

Si existieran pérdidas de ejercicios anteriores que hicieran que ese valor del patrimonio neto de la sociedad fuera inferior a la cifra del capital social, el beneficio se destinará a la compensación de estas pérdidas. Igualmente se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 194.”

El artículo 194.3 de la LSA se establece en relación a los gastos de establecimiento, los gastos de investigación y desarrollo, y el fondo de comercio:

“Hasta que las partidas anteriormente indicadas no hayan sido amortizadas por completo se prohíbe toda distribución de beneficio, a menos que el importe de las reservas disponibles sea, como mínimo, igual al importe de los gastos no amortizados”.

Finalmente, el artículo 214 de la LSA dice:

“En todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará a la reserva legal hasta que esta alcance, al menos, el 20% del capital social”.

Respecto de los Estatutos Sociales de URBAS, el artículo 28 señala lo siguiente:

“Del beneficio líquido que resulte del balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre reservas obligatorias.
- Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será a condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
- El resto se distribuirá en la forma en que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.”

En caso de generación de beneficio neto, la Compañía no podría repartir dividendos en tanto en cuanto eliminara pérdidas de ejercicios anteriores a través de una reducción del capital social o vía generación de plusvalías por importe igual o superior a dichas pérdidas acumuladas.

En la siguiente tabla se muestra una evolución real a 31 de diciembre de 2004 y 30 de septiembre de 2005 de diversas magnitudes financieras junto con la prevista tras la OFERTA:

Euros	31-dic-04	30-sep-05	Post-Oferta
Capital social (C.S.)	10.453.279	11.271.299	40.287.804
Prima de emisión de acciones	0	12.782	466.164
Reserva legal	98.228	98.228	98.228
Reserva para adaptación al euro	36.214	36.214	36.214
Resultado de ejercicios anteriores	(757.225)	(5.213.197)	(5.213.197)
Resultado del ejercicio	(4.455.972)	(498.682)	(498.682)
Fondos propios	1.390.934	5.706.644	35.176.531
Gastos amortizables	5.732	4.440	4.009
Patrimonio neto (P.N.)	1.385.202	5.702.204	35.172.522
P.N. - C. S.	(9.068.077)	(5.569.095)	(5.115.282)

Los fondos propios a 31 de diciembre de 2004 se han ajustado a la baja para tener en cuenta el exceso de deuda tributaria por importe de € 3.352.427 sobre la reconocida históricamente y los ingresos por expropiaciones finalmente no ejecutadas por la cantidad de € 631.163.

En el escenario tras la OFERTA se ha asumido que se completa la plena suscripción de la misma por un importe total de € 29.469.886, incluyendo prima de emisión.

En la elaboración de la tabla anterior no se ha tenido en cuenta lo siguiente:

- Resultados que se generen a partir del tercer trimestre de 2005.
- Potenciales ventas de activos a partir del 30 de septiembre de 2005.
- Gastos de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones dinerarias y no dinerarias.

Importe de los dividendos por acción en cada ejercicio para el periodo cubierto por la información financiera histórica, ajustada si ha cambiado el número de acciones del emisor, para que así sea comparable.

URBAS no ha repartido dividendos en el periodo 2002 a 2004 debido a que tuvo pérdidas como consecuencia de la inactividad provocada por el embargo de bienes.

20.8 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

Información sobre cualquier procedimiento gubernamental, legal o de arbitraje (incluidos los procedimientos que estén pendientes o aquellos que el emisor tenga conocimiento de que le afectan), durante un periodo que cubra por lo menos los 12 meses anteriores, que puedan tener o hayan tenido en el pasado reciente, efectos significativos en el emisor y/o la posición o rentabilidad financiera del grupo, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Dejando a salvo lo que se dirá a continuación en relación con el procedimiento contencioso-administrativo que la Sociedad mantiene contra la Agencia Tributaria y alguna otra sentencia de embargo de activos, URBAS no es parte en ningún procedimiento en los últimos doce meses que pueda tener o haya tenido en el pasado reciente efectos significativos en su posición o rentabilidad financiera, ni tiene conocimiento de que pueda surgir en un futuro inmediato, ningún procedimiento administrativo, judicial o arbitral que pueda afectar significativamente al emisor o a la posición o rentabilidad financiera del grupo.

Procedimiento Contencioso-Administrativo contra la Agencia Tributaria

El 16 de mayo de 2005 URBAS interpuso una demanda ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional contra la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de fecha 26 de mayo de 2004, por el que se desestimaban determinadas reclamaciones económico-administrativas contra diferentes acuerdos de la Agencia Tributaria por los que se embargaban, de forma preventiva, determinados inmuebles propiedad de la Sociedad, reclamando € 12.830.977.

El 1 de julio de 2005 el abogado del Estado presenta su contestación a la demanda.

El 4 de octubre de 2005 URBAS presenta su escrito de conclusiones y el abogado del Estado hace lo propio el 8 de noviembre de 2005.

El 18 de noviembre de 2005 la Sala de lo Contencioso-Administrativo dictó providencia por la que declara que queda pendiente de decisión la declaración de conclusión de actuaciones o la decisión sobre la práctica de diligencias de prueba complementarias, así como la fijación de fecha para votación y fallo.

Sin perjuicio de que en virtud del aplazamiento al que se ha hecho referencia en el presente Documento de Registro, los referidos embargos han sido sustituidos por hipotecas voluntarias y que la Compañía y URBANIJAR están haciendo frente al pago de la deuda tributaria en las fechas indicadas en el acuerdo de aplazamiento o incluso con anticipación a dichas fechas, se ha mantenido el mencionado recurso que tiene por objeto que se declare la prescripción del derecho de la Administración a exigir las cantidades objeto de aplazamiento.

Procedimiento Juicio Ejecutivo Sección 1B de reclamación de cantidad

El 23 de diciembre de 2005 en Recurso de Reposición 720/1995, el Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Barcelona dictó providencia decretando la mejora de embargo trabado sobre las fincas registrales 22421, 22433, 22434, 22435, 22436, 22437, 22438 y 23326 propiedad de URBAS que figuran inscritas en el Registro de la Propiedad nº 3 de Almería como garantía de pago de la suma reclamada en autos por principal, intereses y costas presupuestadas, de € 50.158. La parte demandante es D. Roque Navarro Peñas.

Procedimiento Ordinario de apelación a la sentencia de resolución del contrato de compraventa de la parcela denominada “Los Prados del Olivar”

El 12 de mayo de 2005 en Recurso de Apelación 372/2004, la Audiencia Provincial Sección nº 14 de Madrid dictó sentencia confirmando la resolución del contrato de compraventa celebrado en fecha 28 de octubre de 1999 y por consiguiente la obligación para URBAS de devolución al Ayuntamiento de Villamantilla, de la parcela 12 procedente de la denominada “Los Prados del Olivar” con una superficie de 920 m², inscrita en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero en el tomo 809, libro 23, finca nº 1584, inscripción 1ª. En contrapartida el Ayuntamiento queda obligado a devolver el precio recibido de € 25.774 con los intereses legales desde que ingresó el dinero en su patrimonio hasta que sea entregado a la Compañía.

20.9 Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor.

Descripción de todo cambio significativo en la posición financiera o comercial del grupo que se haya producido desde el fin del último periodo financiero del que se haya publicado información financiera auditada o información financiera intermedia, o proporcionar la oportuna declaración negativa.

Los cambios significativos en el emisor desde el 30 de septiembre de 2005 son:

- El 31 de octubre de 2005 URBAS adquirió a GUADAHERMOSA 93 parcelas localizadas en el sector SU-2 de Pioz, Guadalajara, por un importe de € 5.594.345. URBAS compensó el importe de € 4.832.160 contra las deudas derivadas de las transmisiones de participaciones sociales de URBANIJAR a GUADAHERMOSA formalizadas en escrituras públicas de fecha 31 de diciembre de 2004 y 29 de septiembre de 2005. GUADAHERMOSA aceptó un aplazamiento en el pago del importe de € 762.184 que URBAS no ha pagado a la fecha de registro del Folleto.
- El 31 de octubre de 2005, URBAS transmitió el 45,54% del capital de Garajes y Transportes, S.A. y el 40% del capital de Compañía de Aguas de Fontecilla, S.A., a la filial Urbascashier, S.L. por el importe de € 1. El resultado de esta operación es nulo a nivel individual, ya que las participaciones estaban totalmente provisionadas a finales de septiembre de 2005, y a nivel consolidado debido a la eliminación que procede efectuar en el proceso de consolidación global.
- El 8 de noviembre de 2005 URBAS vendió el 100% del capital de Urbascashier, S.L. a D. Álvaro García Sanpedro Alonso de Federico por € 1 en operación no vinculada. A nivel individual y consolidado la operación ha supuesto una pérdida de € 2.999.
- El 17 de noviembre de 2005 URBAS y Sánchez Heredia López, S.L. adquieren cada una el 50% del capital de MULOVA, a los anteriores accionistas Beat Green, S.L. y D^a Paloma Yolanda Martín López. El precio de compraventa de las 500 participaciones transmitidas fue de € 3.010 y el pago se realizó en efectivo. Ese mismo día se firmó la escritura pública de dimisión de administrador único, nombramiento de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández y D. Javier Heredia Martínez como administradores mancomunados en representación de las sociedades compradoras, ampliación de capital por € 60.019 a partes iguales entre los nuevos accionistas, y traslado del domicilio social a la calle Gran Vía 15, 1^a planta, Madrid, y otorgamiento de poder a D. Joaquín Madrigal Navarro para la administración de MULOVA.
- El 20 de diciembre de 2005 URBAS canceló la deuda pendiente con la Agencia Tributaria que figura en el apartado 9.1. del Documento de Registro, habiendo contraído en su lugar un préstamo por importe de € 4.854.302 con GUADAHERMOSA y URBANIJAR por el importe de dicha deuda.
- El 21 de diciembre de 2005 se otorga escritura pública de aclaración y complemento en relación a la escritura de 29 de julio de 2005 por la que se elevó a público el documento privado de transmisión de la totalidad del negocio de promoción inmobiliaria de Promociones Residenciales Iberia, S.A. a URBAS. La aclaración y complemento hace referencia a algunos activos que no se habían incluido en el documento privado y en su protocolización. Los siguientes activos serían propiedad de URBAS: fincas nº 2061 y 2062 de la Urbanización Residencial Sotolargo, pozos nº 13 a 15 situados en el término de Valdeaveruelo, y terreno de 1.000 m² en el mismo término municipal.
- El 29 de diciembre de 2005 el liquidador de las empresas Sazaso, S.A., Serne, S.A., Promotora Ralop Dos, S.A., Promotora Ralop Tres, S.A., Inmuebles Ralop Cuatro, S.A., y Arrendamientos y Ventas Ralop Cinco, S.A., condonó la deuda de URBAS por importe de € 391.819 generándose un ingreso extraordinario por dicho importe.

- El 4 de enero de 2006 URBAS solicitó a la Oficina Nacional de Recaudación de la Agencia Tributaria, el levantamiento del embargo que pesaba sobre fincas de Almería.
- En relación a gastos extraordinarios posteriores al 30 de septiembre de 2005 cabe destacar las cuantías adeudadas al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid por importe de € 58.516 y a D. Roque Navarro Peñas por importe de € 50.158 atendiendo a lo dispuesto en la sentencia de la Sección 14 de la Audiencia Provincial de Madrid de 30 de abril de 2003 con inscripción de embargo sobre la finca nº 22422 de Níjar y en la providencia del Juzgado de Primera Instancia nº 48 de Barcelona de 23 de diciembre de 2005, respectivamente. La cancelación de la hipoteca con el Ayuntamiento de Valdeaveruelo por importe de € 58.755 y el importe de € 25.774 más intereses legales a devolver a URBAS por el Ayuntamiento de Villamantilla generarán ingresos extraordinarios. Sin embargo se ha de contabilizar una provisión por depreciación de existencias por importe de € 26.693 en relación a la baja de la parcela de Villamantilla.
- Recientemente el Comité de Auditoría de la Compañía ha detectado la inexistencia de promociones inmobiliarias que han figurado en los últimos ejercicios y cuyo valor contable es de € 34.967 (ver numeral 20.1.1.). La cantidad figuraba incorrectamente contabilizada en la cuenta de existencias ya que correspondía a un importe que un particular dejó a deber a la Compañía hace varios años al adquirir locales de uso apto para plazas de aparcamiento. La Compañía procederá a dotar la correspondiente provisión por depreciación de existencias.
- Se ha realizado una estimación del riesgo de compromisos de pago por procedimientos judiciales de pequeña cuantía. Hay 7 procedimientos judiciales en proceso o con sentencia pendiente de ejecución que podrían representar un compromiso de pago máximo estimado de € 88.132, estando pendiente de contabilizar € 54.870.

El impacto de los procedimientos judiciales y deterioro de activos mencionados en los apartados 6.1 y 20.9 del Documento de Registro sobre los estados financieros a 30 de septiembre es el siguiente:

	Deuda	Contabilizada	Pendiente de contabilizar
Procedimientos judiciales			
Juicio D. Roque Navarro	50.158	0	50.158
Juicio C.O.A.M.	58.516	0	58.516
7 restantes juicios	88.132	33.262	54.870
Subtotal 1	196.806	33.262	163.544
Deterioro de activos			
Parcela Villamantilla	(25.774)	0	919
Plazas de aparcamiento	0	0	34.967
Subtotal 2	(25.774)	0	35.886
Total	171.032	33.262	199.430

(en euros)

La contabilización se efectuará en el último trimestre de 2005 o, en su caso, en el primer trimestre de 2006.

URBAS tiene compromisos de pago por procedimientos judiciales con sentencia firme o pendientes de resolución por importe de € 196.806. En relación al balance de situación posterior al 30 de septiembre de 2005 habrá que contabilizar en el pasivo € 163.544. En relación a activos en los que se ha detectado la necesidad de efectuar dotaciones a la provisión por depreciación de existencias - y posiblemente la eliminación del activo -, el ajuste a la baja en la cuenta neta de existencias será de € 61.660 si bien existirá una cuenta deudora con el Ayuntamiento de Villamantilla por importe de € 25.774. En la cuenta de pérdida y ganancias se contabilizará un resultado negativo neto de € 199.430.

A la fecha de verificación del Folleto, no consta ningún otro procedimiento judicial al margen de los indicados en este Folleto y con los efectos expuestos anteriormente.

21. INFORMACIÓN ADICIONAL

21.1 Capital social.

La siguiente información a partir de la fecha del balance más reciente incluido en la información financiera histórica.

21.1.1 Importe del capital emitido, y para cada clase de capital social:

a) Número de acciones autorizadas.

De conformidad con el balance de situación cerrado a 31 de diciembre de 2004, el capital social de URBAS era de 10.453.279,36 euros, representado por 16.333.249 acciones al portador, de 0,64 euros nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 16.333.249, ambos inclusive, totalmente suscritas y desembolsadas.

A 30 de septiembre de 2005, las acciones en circulación eran 17.611.406 incluidas las correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos inscrita en el Registro Mercantil el 29 de septiembre.

A continuación se muestra la evolución prevista en el número de acciones de la Compañía asumiendo la suscripción íntegra de las ampliaciones de capital previstas en la OFERTA autorizadas por la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 en acuerdo ejecutado por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 28 de julio de 2005:

Origen del capital	Nº acciones	Capital social	Prima de emisión
Antes de las ampliaciones	17.611.406	11.271.300	12.782
Por ampliación aportaciones dinerarias	32.666.498	20.906.559	326.665
Por ampliación aportaciones no dinerarias	12.671.790	8.109.946	126.718
Total acciones tras OFERTA	62.949.694	40.287.804	466.164

b) Número de acciones emitidas e íntegramente desembolsadas y las emitidas pero no desembolsadas íntegramente.

La totalidad de las acciones emitidas en la actualidad - 17.611.406 - están desembolsadas íntegramente. La dirección de la Compañía ha solicitado a la CNMV el 25 de noviembre de 2005 la admisión a cotización de 1.278.157 acciones correspondientes a la ampliación de capital por compensación de créditos.

En el caso de las acciones emitidas o que se emitan como consecuencia de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones no dinerarias, el desembolso de las mismas se ha efectuado o se efectuará con activos distintos al efectivo. En el primer caso con cargo a préstamos de accionistas y en el segundo con 181 solares. Respecto de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias, el desembolso se hará en efectivo.

c) Valor nominal por acción o que las acciones no tienen ningún valor nominal.

El valor nominal de las acciones emitidas y de las que se emitan como consecuencia de las ampliaciones de capital autorizadas por la Junta General de Accionistas de junio de 2005 es en todos los casos de € 0,64.

- d) Una conciliación del número de acciones en circulación al principio y al final del año. Si se paga más del 10% del capital con activos distintos del efectivo dentro del periodo cubierto por la información financiera histórica, debe declararse este hecho.**

El número de acciones en circulación de URBAS, tanto al principio como al final del año 2004, fue de 16.333.249, siendo el capital social de € 10.453.279. En el periodo cubierto por la información financiera histórica se ha pagado más del 10% del capital con activos distintos del efectivo ya que en el ejercicio 2003 se efectuó una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de € 1.645.705 representando en dicho ejercicio el 15,74% del total del capital social.

La conciliación del número de acciones y desembolso con activos distintos del efectivo incluyendo la suscripción total de las ampliaciones de capital previstas en 2005 se muestra en la siguiente tabla:

Origen del capital	Nº acciones	Efectivo	Otros activos	Desembolso
Antes de las ampliaciones	16.333.249	11.271.300	0	11.271.300
Por ampliación compensación créditos	1.278.157	0	830.802	830.802
Por ampliación aportaciones dinerarias	32.666.498	21.233.224	0	21.233.224
Por ampliación aportaciones no dinerarias	12.671.790	0	8.236.664	8.236.664
Total tras OFERTA	62.949.694	32.504.524	9.067.466	41.571.989

En el 2006 se pagará más del 10% del capital con activos distintos del efectivo en el caso de que se suscriba totalmente la OFERTA. El desembolso correspondiente a la ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por importe nominal de € 8.109.946 representaría el 20,1% del capital social post-oferta.

- 21.1.2 Si hay acciones que no representan capital, se declarará el número y las principales características de esas acciones.**

No existen acciones que no representen capital.

- 21.1.3 Número, valor contable y valor nominal de las acciones del emisor en poder o en nombre del propio emisor o de sus filiales.**

URBANIJAR, empresa en la que URBAS tiene el 42,6% del capital, es titular de 265.659 acciones representativas del 1,508% del capital social del emisor. Las acciones tienen un valor nominal unitario de € 0,64. Estas acciones no figuran en autocartera debido a su asignación al Grupo Guadahermosa como titular del 57,4% del capital de URBANIJAR.

- 21.1.4 Importe de todo valor convertible, valor canjeable o valor con warrants, indicando las condiciones y los procedimientos que rigen su conversión, canje o suscripción.**

No existe ningún valor convertible, valor canjeable o valor con warrants.

- 21.1.5. Información y condiciones de cualquier derecho de adquisición y/o obligaciones con respecto al capital autorizado pero no emitido o sobre un compromiso de aumentar el capital.**

En la Junta General de Accionistas de junio de 2005 se adoptó el siguiente acuerdo:

“Facultar al Consejo de Administración, tan ampliamente como en derecho sea necesario, para que, al amparo del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pueda aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la

cantidad máxima equivalente a la mitad del actual capital de la Sociedad. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones - con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias. En relación con cada aumento, corresponderá al Consejo de Administración decidir si las nuevas acciones a emitir son ordinarias o sin voto. Asimismo, el Consejo de Administración podrá fijar, en todo lo no previsto, los términos y condiciones de los aumentos de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones no suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente. El Consejo de Administración podrá también establecer que, en caso de suscripción incompleta, el capital quedará aumentado sólo en la cuantía de las suscripciones efectuadas, así como dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital y número de acciones.

Asimismo, en relación con los aumentos de capital que se realicen al amparo de esta autorización, se faculta al Consejo de Administración para excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en los términos del artículo 159.2 de la LSA..

La Sociedad solicitará, cuando proceda, la admisión a negociación en mercados secundarios oficiales o no oficiales, organizados o no, nacionales o extranjeros, de las acciones que se emitan por la Sociedad en virtud de esta delegación, facultando al Consejo de Administración para la realización de los trámites y actuaciones necesarios para la admisión a cotización ante los organismos competentes de los distintos valores nacionales o extranjeros. El Consejo de Administración está igualmente autorizado para delegar, en su caso, a favor de la Comisión Ejecutiva, las facultades conferidas en virtud de este acuerdo.”

21.1.6 Información sobre cualquier capital de cualquier miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción y detalles de esas opciones, incluidas las personas a las que se dirigen esas opciones.

No hay ningún capital de ningún miembro del grupo que esté bajo opción o que se haya acordado condicional o incondicionalmente someter a opción.

21.1.7 Evolución del capital social resaltando la información sobre cualquier cambio durante el periodo cubierto por la información financiera histórica.

A continuación exponemos los cambios producidos en el capital social de URBAS durante el periodo cubierto por la información financiera histórica, correspondiente a los ejercicios 2002, 2003, 2004 y periodo intermedio de 2005.

Capital social anterior	Concepto	Fecha inscripción en Registro Mercantil	Importe nominal	Nº acciones a emitir	Capital social resultante	Nº acciones finales
11.697.560,60	Reducción capital social	2 de abril de 2002	2.889.985,56	-----	8.807.575,04	13.761.836
8.807.575,04	Ampliación capital social	4 de abril de 2003	1.645.704,32	2.571.413	10.453.279,36	16.333.249
10.453.279,36	Ampliación capital social	29 de septiembre de 2005	818.020,48	1.278.157	11.271.299,84	17.611.406

La reducción del capital social para compensar pérdidas de ejercicios anteriores efectuada en 2002, se hizo a través de la reducción del valor nominal de € 0,85 a € 0,64 por acción, representando el 24,7% del capital social anterior a la reducción.

Las ampliaciones de capital correspondientes a los ejercicios 2003 y 2005 son por compensación de créditos y en ambos casos el precio de emisión fue el valor nominal de € 0,64. La ampliación de capital por compensación de créditos del 2005 se inscribió el 29 de septiembre de 2005 por lo que las acciones están emitidas, suscritas y desembolsadas y en proceso de tramitación para su admisión a cotización a la fecha del Documento de Registro. En ningún caso de ha producido cambios en los derechos de voto correspondientes a las acciones emitidas frente a las existentes en el momento de la emisión de nuevas acciones.

21.2 Estatutos y escritura de constitución.

21.2.1 Descripción del objeto social y fines del emisor y dónde pueden encontrarse en los estatutos y escritura de constitución.

El objeto social del emisor está incluido en el artículo 2 de los Estatutos Sociales cuyo contenido literal se expone a continuación:

“Adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.

Para la plena eficacia y máxima agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

- a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, civiles o mercantiles.
- b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participaciones y obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.
- c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, participe o intervenga la Sociedad.”

Los Estatutos Sociales están disponibles para la consulta pública en la página web de la Compañía (www.urbanizacionesytransportes.com) y en la dirección de la sede social en Madrid, calle Princesa nº 61.

La Escritura de Constitución se encuentran en la sede social de la Compañía. El objeto social se encuentra en los Estatutos que forman parte de dicha Escritura.

21.2.2 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor relativa a los miembros de los órganos de administración, de gestión y de supervisión.

Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo de Administración (RCA)

URBAS es regida y administrada por un Consejo de Administración, compuesto, de acuerdo con lo establecido por el artículo 18 de los Estatutos Sociales y el artículo 5 del RCA, por un número de consejeros no inferior a cinco ni superior a dieciséis, a fijar por la Junta General de Accionistas. A la fecha de redacción del Documento de Registro el Consejo de Administración estaba compuesto por siete miembros.

De acuerdo con el artículo 20 de los Estatutos Sociales y con lo dispuesto en el RCA, la duración del mandato de los consejeros es de cinco años, siendo el cargo renunciable, revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima. Los consejeros elegidos por cooptación ejercerán su cargo hasta la fecha de la primera Junta General de Accionistas que se celebre con posterioridad, donde dicho nombramiento será ratificado o rechazado.

La elección de los consejeros corresponde a la Junta General, o al propio Consejo de Administración de acuerdo con la facultad de cooptación que tiene legalmente atribuida, pudiendo ser nombrado consejero cualquier persona física o jurídica, siempre que sea titular de al menos cien acciones de URBAS (artículos 21 y 22 de los Estatutos Sociales) y se trate de personas de reconocida solvencia, competencia y experiencia profesional (artículo 19 del RCA).

Los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General, y cuando dimitan. Asimismo, los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida (artículo 19 del RCA).

Según el artículo 23 de los Estatutos Sociales, el Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque su Presidente, a iniciativa propia o previa solicitud por escrito de algún consejero, en cuyo caso deberá convocar la reunión dentro de los treinta días siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar dentro de la población del domicilio social de la Compañía y en la hora que fije el Presidente, por decisión propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de consejeros.

Para que el Consejo quede válidamente constituido se precisa que estén presentes o representados la mayoría de los consejeros que lo componen, pudiendo el consejero que no pueda asistir a una reunión delegar, por escrito, su representación y voto en otro consejero. Salvo los casos en que la Ley exija mayorías reforzadas, los acuerdos se tomarán por mayoría de los consejeros presentes y representados, resolviendo los empates el voto de calidad del Presidente.

De acuerdo con el artículo 19 de los Estatutos Sociales y los artículos 10, 11 y 13 del RCA, el Consejo elegirá de entre sus miembros un Presidente, que dirigirá los debates, pudiendo asimismo nombrar de entre sus miembros uno o varios Vicepresidentes, que sustituirán en sus funciones al Presidente en caso de imposibilidad o ausencia. El Consejo nombrará un Secretario, que no necesitará ser consejero ni accionista, pudiendo elegir uno o varios Vicesecretarios.

Corresponde al Consejo de Administración la representación de la Compañía, así como cuantas facultades de dirección, supervisión y control se precisen para la consecución de los fines sociales, sin más limitación que las facultades que la Ley y los Estatutos Sociales expresamente reserven a la Junta General (artículos 24 de los Estatutos Sociales y 6, 7 y 8 del RCA).

El RCA regula las relaciones del Consejo con los accionistas, los auditores y los miembros de la Alta Dirección de la Compañía, así como las obligaciones y deberes de los consejeros, en concreto, los de confidencialidad, no competencia y lealtad.

En la Junta General de Accionistas celebrada en junio de 2004 se aprobó el Reglamento del Consejo de Administración y el Reglamento de la Junta General de Accionistas. Ambos documentos están disponibles al público en la sección de “Información sobre Gobierno Corporativo” de URBAS en la web de la CNMV www.cnmv.es con fecha 11 de junio y 2 de julio de 2004.

El texto refundido de los Estatutos Sociales que incorpora los cambios introducidos por la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005, está a disposición de los inversores en la web de URBAS www.urbanizacionesytransportes.com.

Reglamento Interno de Conducta (RIC)

URBAS dispone de Reglamento Interno de Conducta en materias relacionadas con el Mercado de Valores que es de aplicación a los miembros del Consejo de Administración y al personal de Alta Dirección (en adelante “Personas Afectadas”) por tener acceso a información privilegiada o reservada.

El RIC aborda las siguientes materias:

- Definición de Operaciones personales y regulación de los contratos de gestión de cartera, estableciendo límites y procedimiento de comunicación.
- Mecanismos de salvaguarda y tratamiento de la información privilegiada.
- Regulación de la información relevante.
- Prohibición de utilización de información privilegiada o relevante para la provocación de una evolución artificial de la cotización o para beneficio propio o de un tercero.
- Normas en relación a las operaciones de autocartera.
- Consecuencias del incumplimiento del Reglamento Interno de Conducta en el ámbito de las normas de ordenación y disciplina del Mercado de Valores.

El Reglamento Interno de Conducta está disponible al público en la web de URBAS www.urbanizacionesytransportes.com

21.2.3 Descripción de los derechos, preferencias y restricciones relativas a cada clase de las acciones existentes.

No existen diferentes clases de acciones de URBAS, y todas las acciones confieren a su titular los mismos derechos y beneficios, sin perjuicio de las restricciones que se puedan establecer por acuerdo de Junta General de Accionistas o por voluntad propia del titular de las acciones en relación al ejercicio del derecho de suscripción preferente. La descripción de los derechos vinculados a las acciones existentes se ha expuesto en el apartado 4.5. de la Nota sobre los Valores.

21.2.4 Descripción de qué se debe hacer para cambiar los derechos de los tenedores de las acciones, indicando si las condiciones son más significativas que las que requiere la ley.

Los tenedores de las acciones de URBAS disfrutan de los derechos que la legislación les concede. Para modificar tales derechos, y en la medida en que la Ley lo permita, habría que introducir las modificaciones pertinentes en los Estatutos Sociales de URBAS, los cuales no contemplan, para su modificación, ningún requisito adicional a los establecidos en el Texto Refundido de la LSA.

21.2.5 Descripción de las condiciones que rigen la manera de convocar las juntas generales anuales y las juntas generales extraordinarias de accionistas, incluyendo las condiciones de admisión.

De conformidad con los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales, y los artículos 8, 9, 10, y 11 del Reglamento de la Junta General de Accionistas de URBAS, las condiciones que rigen la convocatoria de las Juntas Generales de Accionistas, así como las condiciones de admisión, son las siguientes:

Publicación y anuncio de la convocatoria

La Junta General de Accionistas, tanto ordinaria como extraordinaria, se convocará mediante anuncio publicado en el Boletín Oficial del Registro Mercantil y en un diario de mayor circulación en la provincia del domicilio social con antelación suficiente a su celebración y, por lo menos, quince días antes de la fecha fijada para su celebración. La convocatoria de Junta se anunciará también en la página web de la Sociedad y se enviará copia a la CNMV.

El anuncio expresará la fecha, lugar y hora de la reunión en primera convocatoria, y todos los asuntos que vayan a tratarse incluidos en el Orden del Día. Asimismo, hará constar la fecha, lugar y hora en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. Entre la primera y segunda reunión deberá mediar por lo menos, un plazo de veinticuatro horas. El anuncio consignará igualmente el lugar en el que se ponen a disposición del accionista los documentos que se someten a la aprobación de la Junta, y aquellos otros documentos que fueran preceptivos de conformidad con la legislación aplicable, sin perjuicio de la facultad que asiste al accionista de solicitar y recibir el envío gratuito de todos los documentos mencionados.

Derechos de información del accionista

Desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, la Sociedad pondrá a disposición de sus accionistas los documentos e informaciones que deban facilitarse a los mismos por imperativo legal o estatutario en relación con los distintos puntos incluidos en el Orden del Día, incorporándose dichos documentos e informaciones a la página web de la Sociedad desde la mencionada fecha. Sin perjuicio de ello, podrán examinar en el domicilio social la anterior documentación e, igualmente, podrán solicitar la entrega o el envío gratuito de la misma en los términos previstos legalmente.

Asimismo, desde la fecha de publicación del anuncio de convocatoria de la Junta General, y en orden a facilitar la asistencia de los accionistas a la Junta General y su participación en ella, URBAS incorporará a su página web, en la medida en que se encuentren disponibles, además de los documentos e informaciones que se exijan legalmente, todo aquello que la Sociedad considere conveniente a los fines requeridos y en particular, a título meramente indicativo, los siguiente:

- a) El texto de todas las propuestas de acuerdos que se vayan a someterse a la Junta General y se hallen en ese momento aprobados por el Consejo de Administración, sin perjuicio de que puedan ser modificadas por dicho órgano hasta la fecha de celebración de la Junta, cuando legalmente sea posible.
- b) Medios y procedimientos para conferir la representación en la Junta General.
- c) Caso de estar establecidos, medios y procedimientos para el ejercicio del voto a distancia.

Los accionistas podrán, adicionalmente, solicitar de los administradores, en los términos establecidos en la Ley, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el Orden del Día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes.

También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la Sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta General.

El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses

sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud está apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social.

En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Derecho de asistencia

Podrán asistir a la Junta General todos aquellos accionistas que acrediten la titularidad de al menos cincuenta acciones con cinco días antelación, como mínimo, a la fecha de celebración de la Junta.

Los accionistas titulares de un menor número de acciones podrán delegar la representación de las mismas en un accionista con derecho de asistencia o agruparse con otros para alcanzar el mínimo exigido. La agrupación deberá llevarse a cabo con carácter especial para cada Junta y constar por escrito. Los accionistas agrupados deberán conferir su representación a uno de ellos.

Los administradores de la Sociedad asistirán a las Juntas Generales.

El Presidente podrá autorizar la asistencia de cualquier persona que juzgue conveniente, si bien la Junta podrá revocar dicha autorización.

Representación

Todo accionista que tenga derecho de asistencia podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, que no necesitará ser accionista. La representación deberá conferirse por escrito y con carácter especial para cada Junta, y estará sujeta a los términos, condiciones y limitaciones establecidos en la Ley.

21.2.6 Breve descripción de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamento interno del emisor que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de URBAS ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que tenga por efecto retrasar, aplazar o impedir un cambio en el control del emisor.

21.2.7 Indicación de cualquier disposición de las cláusulas estatutarias o reglamentos internos, en su caso, que rija el umbral de participación por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

No existe ninguna disposición en los Estatutos Sociales de URBAS, ni en el Reglamento de la Junta General de Accionistas que rija el umbral de propiedad por encima del cual deba revelarse la participación del accionista.

21.2.8 Descripción de las condiciones impuestas por las cláusulas estatutarias o reglamento interno que rigen los cambios en el capital, si estas condiciones son más rigurosas que las que requiere la ley.

Ni los Estatutos Sociales de URBAS, ni el Reglamento de la Junta General de Accionistas establecen condiciones específicas en relación con la regulación de los cambios en el capital social, por lo que resultan de aplicación las condiciones requeridas por el Texto Refundido de la LSA.

22. CONTRATOS RELEVANTES

Resumen de cada contrato relevante, al margen de los contratos celebrados en el desarrollo corriente de la actividad empresarial, del cual es parte el emisor o cualquier miembro del grupo, celebrado durante los dos años inmediatamente anteriores a la publicación del documento de registro.

Acuerdo de aplazamiento de pago con la Agencia Tributaria.

El 8 de febrero de 2005 URBAS recibe un escrito del Departamento de Recaudación de la Agencia Tributaria comunicando la aceptación al aplazamiento de pago de la deuda tributaria propuesto por la Compañía y la fijación de un calendario de pagos. El calendario de pagos inicial sufrió una pequeña modificación como consecuencia del retraso del importe de marzo de 2005 a abril del mismo ejercicio repercutiéndose en consecuencia intereses por el retraso.

En consecuencia, el total de la deuda tributaria aplazada (incluyendo principal, intereses hasta diciembre de 2005 y recargos) ascendió a una cantidad de € 15.446.408, que el grupo debía abonar en cinco plazos, de importe creciente, siendo el 20 de diciembre de 2005 la fecha del último pago a efectuar.

En garantía del pago de los diferentes vencimientos la Agencia Tributaria aceptó la constitución por el Grupo de una hipoteca sobre las fincas de su propiedad en Níjar, lo que comporta la cancelación del embargo que gravaba tales fincas.

Contrato de compraventa del 51,03% del capital de URBANIJAR.

El 31 de diciembre de 2004, URBAS vende el 49,03% y el 2% del capital de URBANIJAR a las sociedades GUADAHERMOSA y FIDELCA, respectivamente, por € 4.065.171.

El 30 de junio de 2005 la Compañía tenía un derecho de cobro por € 4.044.714 correspondiente a la parte aplazada del precio de la operación de compraventa. URBAS ha cobrado los € 3.885.751 correspondientes a la parte que debe GUADAHERMOSA con cargo a parcelas propiedad de GUADAHERMOSA ubicadas en Pioz, Guadalajara.

Contrato de compraventa del 21,95% del capital de URBANIJAR.

El 29 de septiembre de 2005, URBAS transmite el 21,95% del capital de URBANIJAR a GUADAHERMOSA por un importe de € 2.341.159, pagando € 30.000 en efectivo y aplazando el resto. GUADAHERMOSA ha hecho frente al precio aplazado con parcelas en Pioz, Guadalajara.

Contrato de compraventa de 93 parcelas en Pioz propiedad de GUADAHERMOSA

El 31 de octubre de 2005 URBAS adquiere de GUADAHERMOSA 93 parcelas del sector SU-2 que forman parte del Plan de ordenación municipal de Pioz, Guadalajara. El precio de compraventa de dichas parcelas es de € 5.594.345 siendo la forma de pago fijada la siguiente: (i) € 4.832.160 recibido por compensación de deudas derivadas de las dos transmisiones de participaciones sociales de URBANIJAR efectuadas entre las partes (ii) € 372.345 a pagar el 30 de noviembre de 2005 (iii) € 389.839 a satisfacer por la Compañía con arreglo a las certificaciones de obras de urbanización de dichas parcelas a los treinta días de recepción de cada una de las mismas.

Resumen de cualquier otro contrato (que no sea un contrato celebrado en el desarrollo corriente de la actividad empresarial) celebrado por cualquier miembro del grupo que contenga una cláusula en virtud de la cual cualquier miembro del grupo tenga una obligación o un derecho que sean relevantes para el grupo hasta la fecha del documento de registro.

No existe ese tipo de contratos.

23. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

23.1 Cuando se incluya en el documento de registro una declaración o un informe atribuido a una persona en calidad de experto, proporcionar el nombre de dicha persona, su dirección profesional, sus cualificaciones y, en su caso, cualquier interés importante que tenga el emisor. Si el informe se presenta a petición del emisor, una declaración de que se incluye dicha declaración o informe, la forma y el contexto en que se incluye, y con el consentimiento de la persona que haya autorizado el contenido de esa parte del documento de registro.

Los informes de expertos mencionados en la Nota sobre los Valores y/o en el Documento de Registro que la Compañía solicitó por imperativo legal son los siguientes:

- “Informe Especial sobre exclusión del derecho de suscripción preferente en el supuesto del artículo 159 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas”.

Este informe ha sido elaborado por el socio auditor D^a. M^a del Mar Mediano de la Sociedad General de Auditores y Consultores, S.A., de acuerdo con el encargo recibido de URBAS, por designación del Registro Mercantil. La dirección profesional del experto es calle de Pinar de Doña Consuelo, 11, 28220 Majadahonda (Madrid).

El 13 de febrero de 2006 D^a María del Mar Mediano redactó un informe de ratificación del informe anterior de 30 de mayo de 2005 en el que levantó la excepción, la limitación al alcance, las dos incertidumbres relativas a la razonabilidad del informe preceptivo de los administradores en cumplimiento de los artículos 144.1.a), 155 y 159.1.b), la advertencia del valor del posible crédito fiscal y la confirmación expresa y motivos por los que considera que la cotización representa el valor razonable de las acciones de URBAS.

- “Informe de tasación inmobiliaria sobre 181 solares de uso residencial pendientes de urbanización situados en el sector SU-2, parcelas 154 a 226 y 402 a 509 en Pioz (Guadalajara)”.

El informe de tasación ha sido realizado por el arquitecto D. José Luis Rufino Vázquez Chena, habiendo firmado el certificado de tasación D^a. Belén López Fernández, representante de la sociedad Tecnitasa, Técnicos en Tasación, S.A., con dirección profesional en P^o de la Castellana, 126, Dcha., 28046 Madrid.

El 9 de febrero de 2006 el arquitecto D^a Victoria Santiago Rasilla, representante de Tecnitasa, Técnicos en Tasación, S.A. con dirección profesional en la calle Víctor Andrés Belaúnde, 48 - 50, 28016 Madrid, certificó la subsanación de condicionantes y advertencias que figuraban en el informe de tasación de 3 de mayo de 2005.

A la Compañía no le consta que los expertos que han realizado dicho informes o las sociedades que les emplean tengan un interés importante en el emisor bajo la interpretación que de dicho “interés importante” se expone en las Recomendaciones del Comité Europeo de Reguladores de Valores (“CESR”) para la aplicación uniforme del Reglamento n^o 809/2004 de la Comisión Europea sobre folletos.

23.2 En los casos en que la información proceda de un tercero, proporcionar una confirmación de que la información se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que el emisor tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información publicada por ese tercero, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa. Además, el emisor debe identificar la fuente o fuentes de la información.

No procede.

24. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Declaración de que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado:

- a) Los estatutos y la escritura de constitución del emisor;
- b) todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro;
- c) la información financiera histórica del emisor o, en el caso de un grupo, la información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Indicación de dónde pueden examinarse los documentos presentados para consulta, por medios físicos o electrónicos.

URBAS declara que, en caso necesario, pueden inspeccionarse los siguientes documentos (o copias de los mismos) durante el periodo de validez del documento registrado:

- Los estatutos y la escritura de constitución del emisor;
- Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, evaluaciones y declaraciones elaborados por cualquier experto a petición del emisor, que estén incluidos en parte o mencionados en el documento de registro. En este sentido cabe mencionar los siguientes informes:
 - (i) Acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 23 de junio de 2005 y por el Consejo de Administración el 28 de julio de 2005, en los que se aprueba la Emisión.
 - (ii) Informe del Consejo de Administración de URBAS dirigido a los accionistas de la Compañía, en relación con las propuestas de aumento del capital mediante compensación de créditos y mediante aportaciones dinerarias y no dinerarias, con exclusión parcial del derecho de suscripción preferente, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 144.1.a), 155 y 159.1.b) de la LSA. Informe del Consejo de Administración de 25 de enero de 2006 de justificación detallada de los motivos por los que en el informe anterior de 26 de mayo de 2005 consideró que la cotización no representaba el valor razonable de las acciones de URBAS.
 - (iii) Informes de expertos mencionados en el apartado 23.1.
- La información financiera histórica del emisor y sus filiales para cada uno de los dos ejercicios anteriores a la publicación del documento de registro.

Los anteriores documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de URBAS, sito en Madrid, calle Princesa nº 61 y/o en la página web de la Compañía www.urbanizacionesytransportes.com o en la sede de la CNMV en Paseo de la Castellana, 19, Madrid.

25. INFORMACIÓN SOBRE PARTICIPACIONES

Información relativa a las empresas en las que emisor posee una proporción del capital que puede tener un efecto significativo en la evaluación de sus propios activos y pasivos, posición financiera o pérdidas y beneficios.

En el ejercicio 2004 y primeros nueve meses de 2005 se presentan estados financieros consolidados por lo que no procede incluir información adicional sobre empresas participadas.

A la fecha del Documento de Registro no existen empresas participadas por URBAS al margen de URBANIJAR.

Madrid, Febrero de 2006

**D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
CONSEJERO DELEGADO
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.**