



A la Dirección General de Mercados
Departamento de Mercado Secundario
Comisión Nacional del Mercado de Valores
C/ Edison, 4
28006-Madrid

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 16 de mayo de 2103, se ha recibido en esta entidad, requerimiento de esa Comisión, para la emisión de informe sobre diversos extremos, en relación con los siguientes puntos:

Cumplimentando el requerimiento recibido, les informamos en relación con las peticiones concretas formuladas, lo siguiente:

1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de URBAS, el auditor ha puesto de manifiesto una limitación al alcance debido a que determinados cambios administrativos y de gestión habidos en la Sociedad y su Grupo, junto a la inexistencia de un grado adecuado de segregación de funciones han provocado que se hayan detectado ajustes en el registro y estimación de provisiones tanto a largo como a corto plazo dentro del pasivo del balance. El auditor continúa indicando que, habida cuenta de que este hecho es indicativo de la existencia de una debilidad de control interno que afecta a la estimación y registro de los citados pasivos y provisiones ligados con gastos y compromisos adquiridos, no es posible asegurar que se hayan detectado todos los ajustes y problemas que pudieran afectar a los saldos que figuran en el pasivo bajo las rubricas de provisiones a largo plazo y a corto plazo, así como los epígrafes de gastos relacionados. Finaliza el párrafo señalando que, en particular, podrían existir ajustes no detectados en relación con pasivos omitidos vinculados con avales prestados, reclamaciones en curso de acreedores y entidades financieras y liquidaciones de impuestos.

En relación con esta salvedad:

1.1. La entidad deberá aportar a los auditores de la sociedad la información suficiente y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes a fin de que pueda ser solventada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, en su caso, una manifestación expresa del auditor de que la limitación viene impuesta por circunstancias fuera del control de la entidad.

En cuanto a este punto ponemos de manifiesto que los auditores han vuelto a emitir el informe de auditoría sin salvendades debido a la información y documentación aportada y a los procedimientos alternativos y adicionales que han efectuado. Dicho informe ha sido emitido, con fecha 31 de mayo de 2013, por parte de la firma Deloitte y modifica y sustituye al informe de fecha 30 de abril de 2013, acompañando a las cuentas que coinciden con las remitidas en su



día, no habiendo sido precisa su reformulación. Adjunto a este escrito se incluye copia de ambos informes y solicitamos se tengan por verificados los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2012 de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., formulados por el Consejo de Administración de ésta en su reunión del 28 de marzo de 2013, de conformidad con lo establecido en el art. 35 de la Ley del Mercado de Valores.

2. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS, el auditor ha puesto también de manifiesto un párrafo de énfasis relacionado con la capacidad de la Sociedad y de su Grupo para continuar con sus operaciones de forma que pueda realizar sus activos, y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales, que han sido formuladas asumiendo que tal actividad continuara,

El auditor manifiesta que los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia de la misma, deteriorada con motivo de las pérdidas significativas en las que ha incurrido en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo a 31 de diciembre de 2012.

A este respecto, las notas 3.3 y 3 e) de la memoria individual y consolidada, respectivamente, relativas al "Principio de empresa en funcionamiento", revelan que existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento, que son las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad.

Por su parte, las notas 10 y 27 de la memoria individual y consolidada, respectivamente, recogen la información relativa al riesgo de liquidez al que se enfrenta la Sociedad y su Grupo, respecto al cual se indica que si bien la situación del mercado inmobiliario continua deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance, así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados acreedores, junto con las acciones comerciales en curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

A este respecto, deberán facilitar la siguiente información, actualizada a la fecha de contestación del presente requerimiento:

2.1. Un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos préstamos.

El calendario en función de los vencimientos por entidad financiera contando los plazos desde el 30 de abril de 2013 son los siguientes (datos en euros):



Entidad	Deuda Vendida	Vencimiento de 0 a 3 meses	Vencimiento de 3 a 6 meses	Vencimiento de 6 a 12 meses
Banesto	8.683	-	1711	-
BBVA	1.545	-	-	-
BBK Bank Cajasur	4.225	-	-	-
Caja de Salamanca y Soria	8.408	-	-	-
La Caixa Bank	3.916	57	57	114
Kutxabank	11.256	-	-	-
Banco Sabadell	7.436	-	-	-
Ibercaja Bank	14.900	69	68	2.293
TOTAL GENERAL	60.369	126	1.836	2.407

En relación a los saldos actualmente vencidos, y los de próximo vencimiento, la Dirección de URBAS está actualmente en negociaciones que le permitan la refinanciación de dichos saldos, en dos líneas de dirección fundamentalmente:

- Mediante la adjudicación de la finca que garantiza el pago de la deuda derivada de los distintos préstamos hipotecarios, lo cual permitiría dar por satisfechas y canceladas las cantidades adeudadas por URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.
- Mediante la ejecución extrajudicial de los activos, con las ventajas que ello conlleva, y concretamente reducción de tiempo y menor incremento de la deuda.

Igualmente, las entidades financieras podrán realizar segundas hipotecas si estiman que lo permiten las valoraciones de los activos, conceder líneas de crédito contra balance si así lo decidieran o conceder nuevos préstamos hipotecarios o pólizas de crédito garantizadas por activos libres de cargas.

URBAS, debido a la situación del sector inmobiliario, no tiene capacidad a la fecha actual de generar liquidez para hacer frente a los servicios de deuda, por lo que pueden, temporalmente, realizarse las alternativas descritas en el párrafo anterior unidas a las daciones en pago y ejecuciones extrajudiciales, que ya se han llevado a cabo en los últimos tres ejercicios.

En cuanto al pago de intereses y pago de las diferencias existentes entre la deuda y el valor de los activos adjudicados, se está obteniendo que sean pagados por nuevos recursos aportados por las entidades financieras, cuyas garantías son segundas hipotecas en la mayoría de los casos o la aportación de algún activo libre de cargas en un número reducido de ocasiones.

2.2. Cualquier información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores causantes y mitigantes en relación con la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.



La escasa capacidad para la generación de tesorería para el pago de los costes fijos, el pago a proveedores y a las entidades financieras, y las dificultades en los procesos de refinanciación de las deudas con entidades financieras, son los factores principales que han originado que el auditor incluyera un párrafo de énfasis en el informe de auditoría.

La política general de Urbas de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.

A efectos de reducir la deuda no bancaria, se ha realizado una operación que ha concluido en tres ampliaciones de capital, no descartándose la realización de alguna otra con los mismos fines. La operación realizada ha sido la siguiente:

La Junta General de Accionistas celebrada el 13 de diciembre de 2012 aprobó la ampliación de capital por un importe total de 9.534.018,04 € mediante la compensación de créditos, por cumplir en su conjunto los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25%, estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no era superior a cinco años. Esta aprobación implicó la extinción de los citados créditos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil. En base a dicha autorización, y por estar facultado expresamente el Consejo de Administración para la determinación de la fecha de efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, se ha procedido a la ejecución de las siguientes ampliaciones de capital:

1. Con fecha 3 de enero de 2013, el Consejo de Administración procedió a declarar el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto por un importe total de 827.572,53 €.
2. Con fecha 4 de febrero de 2013, el Consejo de Administración procedió a declarar el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto por un importe total de 842.600 €.
3. Con fecha 19 de marzo de 2013, el Consejo de Administración procedió a declarar el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión de ampliación de capital abierto por un importe total de 953.392,77 €.

Los créditos compensados fueron de diversa naturaleza, tanto con proveedores derivados de la actividad ordinaria de Urbas o acreedores diversos como deudas con clientes cuyo origen era la entrega de cantidades para la compra de viviendas pero que decidieron renunciar a las mismas en base a los contratos de compraventa (refrendados en muchos casos por sentencias judiciales).

La disminución de la deuda bancaria se ha producido por las operaciones de daciones en pago con las entidades financieras así como por las ventas ordinarias, como se refleja a continuación. Se espera reducir todavía más la deuda bancaria en los próximos ejercicios mediante la venta principalmente de producto terminado a terceros, así como por la realización de daciones en pago con entidades financieras.



Principales disminuciones Deuda Bancaria 2012

Entidad	Denominación Prestamo	Miles Euros
Caja de Salamanca y Soria	Tropical Garden - 47747	1586
Caja de Salamanca y Soria	Puerto Rey 3ºF - 23190	1008
Caja de Salamanca y Soria	Miguel Fluiters, 2 - 443184	1544
Caja de Salamanca y Soria	C/ Mayor San Gil, 7 - 0692	292
Catalunya Banc	Valcastillo 5ºF - 24802	434
Total Daciones en Pago		4.864
Ibercaja Bank	Arrabal del Agua - 940H/08	1955
Ibercaja Bank	Puerta de Bejanque	39
Caja de Salamanca y Soria	C/ Hospital - 4744	377
Ibercaja Bank	Mirador Torija 2ºF - 935/H73	746
Ibercaja Bank	Valle del Henares 1ºF - 707H/07	447
Ibercaja Bank	Valle del Henares 1ºF - 837H/91	555
Total Venta Viviendas Particulares		4.118

Con el objetivo de mitigar el riesgo de las refinanciaciones de la deuda financiera, considerado otro de los factores detonantes del párrafo de énfasis que podrían poner en riesgo el desarrollo normal de las actividades, la Junta General de la Compañía de fecha 29 de junio de 2012 aprobó autorizar, en su caso, al Consejo durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de bonos u obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas, con arreglo a las bases de conversión que se acuerde por la Junta, y a proceder a las ampliaciones de capital que exija su conversión, con exclusión del derecho preferente de los accionistas, siempre y cuando al ejercitar la delegación se proceda a los informes preceptivos que determina la legislación vigente tanto del propio Consejo como el Auditor independiente que se designe. La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de VEINTICINCO MILLONES DE EUROS. Hasta el momento no se ha hecho uso de dicha autorización.

La Sociedad admite que es probable y entra dentro de la estrategia del Grupo, la realización de más operaciones de esta tipología que permitan compensar deudas con clientes y acreedores así como incorporar activos de diversa naturaleza a precios interesantes que impulsen el crecimiento ordenado y la generación de tesorería recurrente para el normal desarrollo de sus actividades. Dichas operaciones añaden además la posibilidad de incorporar nuevos socios con amplia experiencia en el mundo empresarial en general, y en el sector inmobiliario en particular.

3. Adicionalmente, el auditor llama la atención sobre el hecho de que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. El auditor continúa indicando que,



considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

Por su parte, las notas 8 y 10 relativas a inversiones inmobiliarias, incluidas en la memoria individual y consolidada respectivamente, revelan que el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2012, ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad y que para el cálculo del valor razonable de dichos activos se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones, y que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003.

En relación a las existencias, las notas 11 y 12 de en la memoria individual y consolidada respectivamente, indican que el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2012, ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, y que para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones y que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003, Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

3.1 Respecto a los informes de valoración realizados por expertos independientes indiquen el nombre del experto que emite el informe, la fecha de emisión e indicación expresa de si el mismo contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.

Las tasaciones referidas han sido realizadas principalmente por las sociedades de tasación, Tasaciones Inmobiliarias S.A. (Tinsa) y Gestión de Valoraciones y Tasaciones S.A. (Gesvalt). Los informes de los citados tasadores se han dividido en dos grupos. El primero con valoración a septiembre y con periodo de realización del informe entre el 3 de agosto de 2012 y 11 de septiembre del 2012. Y el segundo con valoración a diciembre con unas fechas de informes entre 14 de diciembre de 2012 y 15 de enero de 2013. Se incluye a continuación desglose de dichas tasaciones en función del tipo de activo valorado y de las fechas indicadas, indicando porcentajes según valoración total y según unidades valoradas, metros cuadrados en el caso de suelos, y viviendas en el caso de producto terminado.

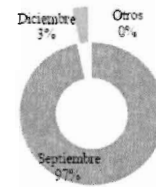
TERRENOS

Nombre	Emplazamiento	Tipo de suelo	Superficie (m ²)
--------	---------------	---------------	------------------------------

c/c -12

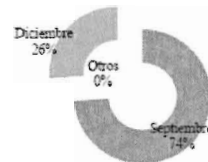
Provincia	% (metros cuadrados)	Metros cuadrados
Septiembre	96,67%	9.785.116
Otros	0,00%	(0)
Diciembre	3,33%	336.590
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	100%	10.121.706

Desglose del suelo por superficies por Fecha Tasación (2012)



Provincia	% (Valor tasación)	Valor
Septiembre	73,87%	50.111.602
Otros	0,00%	-
Diciembre	26,13%	17.728.962
TOTAL TERRENOS Y SOLARES	100%	67.840.563

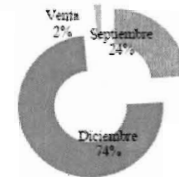
Desglose del suelo por valor por Fecha Tasación (2012)



PROMOCIONES TERMINADAS

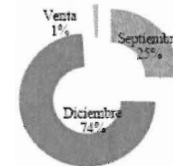
Provincia	% (Nº Viviendas)	Metros cuadrados
Septiembre	24%	80
Diciembre	74%	248
Venta	2%	5
TOTAL PROMOCIONES TERMINADAS	100%	333

Desglose Fecha Tasación por número de viviendas terminadas (2012)



Provincia	% (Valor tasación)	Valor
Septiembre	25%	7.359.633
Diciembre	73%	21.321.665
Venta	2%	559.000
TOTAL PROMOCIONES TERMINADAS	100%	29.040.298

Desglose Fecha Tasación por valor de viviendas terminadas (2012)



PROMOCIONES EN CURSO

Nombre promoción	Emplazamiento	Fecha Tasación	Número de Viviendas	Valor Tasación
ALMERIA				
LA ATALAYA	Gorrucha	Diciembre	18	858.477
LA CANCELADA	Estepona	Diciembre	21	1.622.992
TOTAL URBAS GUADAJEÑOSA			45	2.811.469

PATRIMONIO

Nombre promoción	Emplazamiento	Fecha Tasación	Superficie (m ²)	Valor Tasación
MADRID				
Local de oficinas	C/ Valdebezar, 157	Septiembre	535	4.056.596
Nave Industrial	San Martín de la Vega	Septiembre	15.780	5.268.447
MÁLAGA				
30 plantas de parking	Estepona	Septiembre		873.340



Dichos informes no contienen limitaciones al alcance de relevancia en cuanto a sus resultados.

3.2. Además, deberán describirse las principales hipótesis aplicadas en la determinación del valor razonable de los activos inmobiliarios, principalmente en lo referente a la cartera de suelo e inmuebles terminados.

Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

4. La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.

4.1. Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de URBAS, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.

Tanto la Comisión de Auditoría y Cumplimiento como su Presidente se han reunido varias veces con los auditores externos para analizar, tanto los trabajos previos como los resultados del trabajo de auditoría en general y el contenido en los informes de auditoría individual y consolidado de la Sociedad y su Grupo, concluyendo, en base a todas las consideraciones reflejadas en los puntos anteriores, que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2012 expresan la imagen fiel.

Por parte del Comité de Auditoría de la compañía la información sobre su actividad anual se ha hecho constar en el informe anual de gobierno corporativo de conformidad con La ley 2/2011, de Economía Sostenible, de modificación de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y en cumplimiento de las obligaciones de información impuestas a las sociedades anónimas cotizadas en el art. 61.bis de dicho texto legal, el cual se someterá a la Junta General Ordinaria de conformidad con la legislación vigente.



En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la solicitud mencionada, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Y para que conste a los efectos oportunos, en Madrid a 25 de junio de 2013,

Fdo.: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

Consejero Delegado