

D. Juan Antonio IBÁÑEZ FERNÁNDEZ, en su calidad de Consejero Delegado de la entidad mercantil **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**, entidad domiciliada en Madrid, Ronda de Segovia 2-E 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 de la Nota sobre los Valores relativa a la ampliación de capital y admisión a negociación de las 31.474.847 nuevas acciones ordinarias de Urbas, Proyectos Urbanísticos, S.A. que se adjunta a la presente coincide con la Nota sobre los Valores registrada en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de septiembre de 2006

Y AUTORIZA

A la Comisión Nacional del Mercado de Valores para que haga pública dicha Nota sobre los Valores en soporte informático en su página web.

Y para que así conste a los efectos legales pertinentes, expide la presente certificación y autorización en Madrid a 19 de septiembre de 2006.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Consejero Delegado
URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

NOTA SOBRE LOS VALORES



**AMPLIACIÓN DE CAPITAL POR APORTACIONES DINERARIAS DE
URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. POR UN IMPORTE
NOMINAL DE 20.143.902,08 EUROS MEDIANTE LA EMISIÓN DE
31.474.847 ACCIONES ORDINARIAS Y POR UN IMPORTE EFECTIVO
DE 22.032.392,90 EUROS**

La presente Nota sobre los Valores se ha elaborado de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y con el procedimiento establecido en el Anexo III del Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, y se complementa con el Documento de Registro elaborado conforme al procedimiento establecido en el Anexo I del citado Reglamento e inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 16 de febrero de 2006

La presente Nota sobre los Valores ha sido inscrita y verificada en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de septiembre de 2006.

ÍNDICE

I.	RESUMEN	1
II.	FACTORES DE RIESGO	14
1.	ESPECÍFICOS DEL EMISOR O DE SU SECTOR DE ACTIVIDAD	14
2.	PARA LOS VALORES OFERTADOS Y LOS DERECHOS DE SUSCRIPCIÓN	18
III.	NOTA SOBRE LOS VALORES	21
1.	PERSONAS RESPONSABLES	21
2.	FACTORES DE RIESGO	22
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	23
3.1	Declaración sobre el capital circulante	23
3.2	Capitalización y endeudamiento	25
3.3	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión/oferta	28
3.4	Motivos de la oferta y destino de los ingresos	29
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE	33
5.	CLÁUSULAS Y CONDICIONES DE LA OFERTA	45
5.1	Condiciones, estadísticas, procedimiento de suscripción y calendario previsto ..	45
5.2	Plan de colocación y adjudicación	54
5.3	Precios	57
5.4	Colocación y aseguramiento	59
6.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN	60
7.	TENEDORES VENDEDORES DE VALORES	62
8.	GASTOS DE LA OFERTA	63
9.	DILUCIÓN	64
10.	INFORMACIÓN ADICIONAL	65

11.	DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA	66
11.1	Información sobre el emisor	66
11.2	Autocartera	68
11.3	Descripción del negocio	68
11.4	Estructura organizativa	71
11.5	Órganos de Administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos.....	72
11.6	Remuneración y beneficios	75
11.7	Prácticas de gestión	76
11.8	Empleados	77
11.9	Participaciones en el capital	78
11.10	Operaciones de partes vinculadas	79
11.11	Información financiera auditada y no auditada del emisor	80
11.12	Cambios significativos en la posición financiera o comercial del emisor	99
11.13	Procedimientos judiciales y de arbitraje	99
11.14	Documentos para consulta	101

I. RESUMEN

Se describen a continuación las principales características y los riesgos esenciales asociados al emisor y a los valores objeto de la Nota sobre los Valores (en adelante “Nota sobre los Valores”) elaborado como documento que se complementa con el Documento de Registro inscrito en el Registro Oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 16 de febrero de 2006. Se advierte expresamente que este resumen:

- Debe leerse como introducción a la Nota sobre los Valores.
- Toda decisión de invertir en los valores debe estar basada en la consideración por parte del inversor de la Nota sobre los Valores 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 de la Nota sobre los Valores.

1. DESCRIPCIÓN DE LA OPERACIÓN

La operación consiste en una **ampliación de capital por aportaciones dinerarias** por un importe bruto máximo de € 22.032.392,90 (en adelante “OFERTA”) realizada por Urbas, Proyectos Urbanísticos, S.A. (en adelante “URBAS”).

Euros	Nº acciones	Valor nominal	Prima de emisión	Efectivo
Ampliación de capital dineraria	31.474.847	0,64	0,06	22.032.392,90

Las nuevas acciones ordinarias 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 obligaciones que las que se encuentran actualmente en circulación.

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

El **importe bruto máximo de la OFERTA** representa un 50% del capital social de URBAS a la fecha de la presente Nota sobre los Valores antes de efectuarse la ampliación de capital y un 33,3% después de efectuarse dicha ampliación.

Euros	Capital social	% Total
Capital a la fecha del Folleto	40.287.804,16	66,67%
Ampliación de capital	20.143.902,08	33,33%
Total	60.431.706,24	100,00%

En el supuesto de que se produjera una **suscripción parcial** de la ampliación de capital, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe.

2. DISTRIBUCIÓN DE LA OFERTA

La ampliación de capital 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 institucionales si hubiera interés en los mismos y así lo acordara el Consejo de Administración.

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. 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 lo sucesivo “Iberclear”) encargada del registro contable.

3. FINALIDAD DE LA OFERTA

La OFERTA tiene los siguientes objetivos: (i) contribuir a la financiación de inversiones ya comprometidas en activos financieros e inmobiliarios (ii) financiación del fondo de maniobra (iii) incremento de la diversificación de la cartera de suelo a través de la firma de señales en terrenos situados en territorio nacional y en el extranjero.

El destino del importe bruto máximo total de la OFERTA expuesto con arreglo al orden de prioridad de las inversiones sería el siguiente:

Destino de los ingresos	Euros
Inversión en EPCENOR	4.671.791
Pago aplazado parcela sector SP-13, Guadalajara	6.651.790
Pago aplazado de terrenos en Marruecos	2.038.949
Otras partidas del pasivo circulante	2.138.579
Nuevas inversiones en terrenos en España	746.458
Nuevas inversiones en terrenos en el extranjero	5.359.299
Importe neto	21.606.864
Gastos de la emisión	425.528
Importe bruto	22.032.393

El importe de la transacción de compra a la sociedad Restauración de Edificios y Fachadas, S.L., parte no vinculada, del 49,9% del capital de EPCENOR por € 8,7 millones incluye un precio de € 6.069.701 y la cesión de créditos que tenía contraídos la empresa adquirida con el vendedor y la sociedad Mantenimiento y Construcciones Alcuba, S.A., parte no vinculada, por importe conjunto de € 2.585.766. A la firma del contrato de compraventa, la Compañía abonó € 70.018 en efectivo. URBAS pretende financiar el 77% del precio de compra o € 4,7 millones a través de fondos de la OFERTA y el resto a través de financiación ajena. Los € 6 millones de precio aplazado se deben abonar de la siguiente forma: € 3 millones el 6 de octubre de 2006 y € 3 millones el 20 de diciembre de 2006. La Compañía ha abonado los créditos con efectivo y tiene un derecho de cobro con EPCENOR por la totalidad del importe de € 2,6 millones, sin que exista fecha de cobro fijada entre la Compañía y la sociedad participada.

EPCENOR es una sociedad no auditada en la que el 50% del capital corresponde a Arco 2000, S.L. y el 0,1% restante al accionista principal Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (en adelante, “GUADAHERMOSA”). Arco 2000, S.L. está controlada por el consejero de URBAS D. Joaquín Angel Mínguez Navarro quien es a su vez presidente del Consejo de Administración de EPCENOR. Un breve resumen de las magnitudes financieras de EPCENOR a la fecha de la operación de compraventa se incluye en la Nota sobre los Valores. La tasación del edificio que constituye el principal activo de EPCENOR es de 1 de agosto de 2006 siendo el valor de tasación de € 35,3 millones.

URBAS ha adquirido la parcela 1 del sector SP-13 de suelo urbanizable situado en Guadalajara a un tercero, parte no vinculada, por un precio de € 7,3 millones estando sujeta la operación al 16% de IVA. A la firma del contrato privado de compraventa se ha abonado la cantidad de € 601.012 más el correspondiente IVA soportado. A la firma de la escritura pública de compraventa prevista para octubre de 2006 se deberá abonar la parte aplazada del precio por importe de € 6,7 millones más el IVA correspondiente. La Compañía utilizará fondos de la OFERTA para hacer frente al precio aplazado de € 6.651.790 y el IVA se pretende financiar con una línea de crédito pendiente de formalizar.

GRUPO URBAS ha comprado parcelas en Ibn Boukhalef, proyecto de construcción de 1.400 viviendas, de las que el 30% serán sociales, a desarrollar en las inmediaciones del aeropuerto de Tánger, conforme a condiciones establecidas por el Holding d'Amenagement Al Omrane, entidad pública encargada de la promoción de viviendas sociales, dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Marruecos. El inicio de las obras podría tener lugar hacia el tercer trimestre de 2007. El precio total de compraventa de las parcelas es de € 2,93 millones siendo el calendario de pago el siguiente: 10% como señal a la firma del contrato privado, 30% desde la puesta a disposición del suelo prevista para junio de 2007, y el 60% restante en mensualidades durante los 24 meses siguientes a la puesta a disposición del suelo. El 30 de junio de 2006 se ha abonado unos € 300.000 como señal antes del 30 de junio de 2006. Del precio aplazado por importe de € 2,63 millones, € 2 millones se abonarán con fondos de la OFERTA y los € 591.051 restantes se deben abonar en los próximos doce meses desde la fecha de la Nota sobre los Valores para lo cual la Compañía recurrirá a financiación de entidades de crédito pendiente de formalizar.

La Compañía tiene previsto destinar unos € 2,1 millones a otras partidas del pasivo circulante.

URBAS está estudiando proyectos de inversión en zonas costeras de Málaga y Cádiz, y localidades del interior como Aljarafe (Sevilla) y Corredor del Henares. Entre los proyectos que finalmente se seleccionen y se puedan materializar, la Compañía tiene previsto aportar señales por un importe máximo de € 746.458. No se han asumido compromisos de pago sobre ninguno de estos proyectos.

Las nuevas inversiones en el extranjero se realizarían en el extranjero, sin que tenga contraídas la Compañía compromisos de pago en los proyectos en fase de estudio sobre terrenos situados en Marruecos y Portugal.

4. PROCEDIMIENTO DE SUSCRIPCIÓN, ADJUDICACIÓN Y DESEMBOLSO

La OFERTA consiste en una ampliación de capital con prima de emisión y en la proporción de una nueva acción por cada dos antiguas.

4.1. Procedimiento de suscripción

La suscripción o solicitud de nuevas acciones se podrá efectuar, en su caso, en tres vueltas.

Primera vuelta. En la primera vuelta el periodo de suscripción preferente de acciones se iniciará el 22 de septiembre y concluirá el 6 de octubre 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, 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 en Iberclear.

Segunda vuelta. En su caso, la segunda vuelta se iniciará el 9 de octubre y finalizará el 11 de octubre de 2006. Se atenderá las peticiones de acciones adicionales por aquellos accionistas o titulares de derechos de suscripción preferente que hubieren ejercitado sus derechos correspondientes en la primera vuelta. Las acciones adicionales solicitadas por cada accionista o titular de derechos no podrán exceder cuatro veces las nuevas acciones que les pudieran corresponder y que sean efectivamente suscritas en la primera vuelta.

Si las acciones solicitadas en la segunda vuelta superara el número de 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 octubre y concluirá el 16 de octubre de 2006. Cualquier inversor podrá solicitar acciones sobrantes a las Entidades Participantes quienes lo comunicarán a la Entidad Agente. El Consejo de Administración de URBAS podrá asimismo ofrecer acciones sobrantes a inversores de carácter cualificado que a su entender puedan contribuir a dar estabilidad al accionariado.

4.2. Procedimiento de adjudicación

En la primera vuelta todas las acciones solicitadas en virtud del ejercicio de derechos de suscripción preferente serán adjudicadas. La adjudicación provisional de las acciones será comunicada por la Entidad Agente a las Entidades Participantes el 9 de octubre de 2006.

En el caso de que fuera necesaria una segunda vuelta, la adjudicación provisional de las acciones objeto de solicitud adicional será realizada por Renta 4 el 11 de octubre de 2006. La adjudicación definitiva de las acciones correspondientes a la primera y, en su caso, segunda vuelta se producirá el 13 de octubre 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 16 de octubre de 2006, efectuándose la adjudicación con carácter discrecional. En caso de suscripción parcial, el Consejo de Administración tiene la facultad de rechazar, de forma discrecional, solicitudes de acciones sobrantes.

4.3. Procedimiento de desembolso y entrega de acciones

En la primera vuelta el desembolso de las nuevas acciones suscritas se debe efectuar en el momento del ejercicio de los derechos de suscripción preferente. En la segunda vuelta el desembolso en concepto de provisión de fondos se debe realizar en el momento en que se materialice la solicitud de acciones adicionales. En el supuesto de que se incurriese en sobresuscripción, una vez tuviese lugar el prorrateo, el importe correspondiente a las acciones no adjudicadas sería devuelto por las Entidades Participantes en un plazo máximo de dos días hábiles desde la fecha de adjudicación provisional de acciones correspondientes a la segunda vuelta. En ambos casos el desembolso se llevará a cabo a través de las Entidades Participantes ante las que se cursen las órdenes. En la tercera vuelta el desembolso tendría lugar el día en que se confirmara la adjudicación y por el importe efectivamente adjudicado.

Efectuados los trámites de cierre de la ampliación de capital, 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 inscribir 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 que está prevista para la admisión a cotización de las nuevas acciones es el 30 de octubre de 2006.

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, en la elaboración y tramitación de la Nota sobre los Valores ante la CNMV y en la tramitación de la admisión a cotización de las nuevas acciones ante la CNMV, Bolsas de Valores, e Iberclear. Ambas sociedades forman parte del mismo grupo empresarial.

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. En los últimos ejercicios no ha tenido apenas ingresos de explotación debido al embargo histórico de su cartera de suelo por la Agencia Tributaria. La cancelación de dicha deuda histórica con el último pago efectuado en diciembre de 2005 y la realización de una ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias en el primer trimestre de 2006 han permitido financiar el inicio de la construcción de promociones inmobiliarias.

La Compañía tiene una participación del 42,6% en el capital de la sociedad inmobiliaria Urbanijar Ibérica, S.L. (“URBANIJAR”), del 49,9% en el capital de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A., del 100% en el capital de Urbanizaciones y Transportes Maroc, S.A.R.L., (“URBATRA”) y del 50% en la joint venture Mulova Corporate, S.L. (“MULOVA”).

El Grupo Urbas tiene presencia geográfica a nivel nacional en las provincias de Guadalajara, Madrid, Almería y Asturias, y a nivel internacional en Marruecos.

La primera promoción inmobiliaria nacional propia que se encuentra en fase de construcción y comercialización es la fase 4ª de la Urbanización Valcastillo en Pioz (Guadalajara) siendo la superficie total de la promoción de 4.929,56 m² para un total de 54 viviendas.

A nivel internacional se iniciarán a principios de 2007 obras de construcción en el centro de Tánger como consecuencia de los acuerdos de compra de suelo formalizados a lo largo de 2006.

A la fecha de la Nota sobre los Valores, la cartera de suelo de la Compañía representa una inversión total de € 69,5 millones. En el caso del cálculo de la inversión en la cartera tradicional de suelo se ha tomado los valores de tasaciones recientes.

Cartera de suelo	Provincia	Superficie neta suelo	Estado actual	Superficie edificable	Nº unidades
Parcelas de la Urbanización Valcastillo	Guadalajara	45.440	Urbano	26.246	274
Fincas de la Urbanización Sotolargo	Guadalajara	317.239	Rústico	-----	3
Fincas y pozos de Nijar	Almería	854.561	Rústico	-----	19
Finca Llanera	Asturias	109.181	Urbanizable	-----	1
Fincas Tórtola de Henares	Guadalajara	17.421	Urbanizable	-----	3
Parcelas Guadalajara capital	Guadalajara	459	Urbano	1.161	5
Fincas Horche	Guadalajara	144.473	Urbanizable	-----	10
Parcela Guadalajara sector SP-13	Guadalajara	7.961	Urbanizable	-----	1
Naves y parcelas de San Martín de la Vega	Madrid	27.629	Urbano	11.292	5
Solares en Avdas. Tantan y Moulay Hicham ⁽¹⁾	Tánger	5.424	Urbano	33.400	3
Solares en Avda. Youssef Ben y c/ Jamal Eddin ⁽¹⁾	Tánger	1.150	Urbano	9.000	2
Parcelas en Ibn Boukhalet ⁽¹⁾	Tánger	79.500	Urbano	137.000	2
Total		1.610.438		218.098	328

- (1) La superficie edificable es provisional pudiendo acordarse ligeras variaciones en negociación con las autoridades de Marruecos. Los solares en las avenidas Tantan y Youssef Ben serán en adelante denominados “solares en centro de Tánger”.

Las cargas y gravámenes que pesan sobre la cartera de suelo son las siguientes:

Euros	Carga / Gravamen	Importe	Inversión
Urbanización Valcastillo	Crédito promotor Ibercaja obras construcción 4ª fase	8.599.750	8.708.621
Fincas Nijar	Finca nº 22423 embargada por la Seguridad Social bajo trámites de levantamiento de embargo	-----	92.743
Finca Llanera	Hipoteca, gastos y costas con Caja Madrid	325.000	5.599.362
Guadalajara capital	Préstamo hipotecario con Caja Duero	600.000	1.320.000
Naves San Martín de la Vega	Préstamo hipotecario y línea de crédito IVA por Banesto	3.402.000	4.200.000
Solares en centro de Tánger	Préstamo hipotecario y línea de crédito para gastos compra por Banque Populaire du Tanger	7.295.000	9.955.000
Total		20.221.750	29.875.726

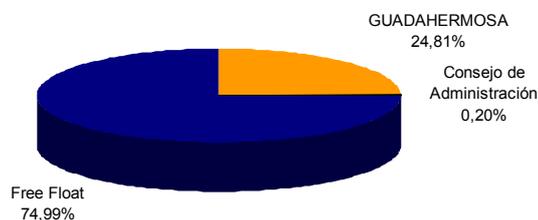
A la fecha de la Nota sobre los Valores, URBAS tiene compromisos de pago para los siguientes doce meses por un importe de € 36,6 millones en la adquisición de terrenos y en la compra de participaciones financieras. El 36% se pretende financiar con fondos de la OFERTA y el resto con financiación ajena.

Inversión	Euros
Adquisición de terrenos	
1) España	27.945.896
Tórtola de Henares	825.542
Horche	13.999.418
Llanera	5.404.860
Guadalajara (sector SP-13)	7.716.076
2) Extranjero	2.630.000
Proyecto en Ibn Boukhalef	2.630.000
Subtotal inversiones en existencias	30.575.896
Participaciones financieras	
49,9% de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	5.999.683
Subtotal inversiones financieras	5.999.683
Total compromisos de pago por inversiones	36.575.579

URBAS ha modificado su denominación social siendo ésta en la actualidad Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.. Asimismo ha realizado cambios desde el punto de vista organizacional trasladándose su sede social desde calle Princesa a Ronda de Segovia en Madrid, instalado su centro de operaciones en Plaza de los Caídos en Guadalajara, y reforzado los recursos humanos necesarios para la gestión de la cartera de suelo y el desarrollo de promociones durante los próximos meses.

El equipo directivo se ha reforzado con la incorporación de una directora general, un subdirector general responsable de la expansión internacional, y un director de comunicación para la mejora y modernización de la imagen corporativa, el estrechamiento de relaciones con los medios de comunicación y el suministro puntual de información sobre operaciones relevantes corporativas y comerciales.

El capital social de URBAS está constituido por 62.949.694 acciones ordinarias. A la fecha de la Nota sobre los Valores, 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.

Las sociedades Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., Urbanijar Ibérica, S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. tienen contraído un compromiso de no disposición que vence el 29 de marzo de 2007 sobre el siguiente número de acciones:

Accionista	nº Acciones	% del capital
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	15.056.070	23,9%
Urbanijar Ibérica, S.L.	265.659	0,4%
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	600	0,0%
Total	15.322.329	24,3%

El 15 de septiembre de 2006 se publica un hecho relevante en el que se certifica que el 14 de marzo de 2006: “Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. ha manifestado su intención de mantenimiento a largo plazo de una participación significativa similar a la actual en el capital de URBAS (Urbanizaciones y Transportes), con el fin de consolidar la gestión y desarrollar la sociedad.”

El Grupo Guadahermosa tiene 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 seis existentes a la fecha de la Nota sobre los Valores 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.

A partir del ejercicio 2005 el Grupo Urbas presenta estados financieros consolidados auditados conforme a NIIF habiéndose incluido en el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2005 el ejercicio anterior a efectos comparativos.

A continuación se muestra un resumen de los estados financieros consolidados conforme a NIIF para el primer semestre de 2006 que no está auditado, y para los ejercicios 2005 auditado y 2004 no auditado:

BALANCE DE SITUACION	NIIF Jun 06	NIIF Dic 05	NIIF Dic 04
Activo no corriente	6.479.629	5.350.780	4.851.920
Existencias	43.372.237	14.149.672	8.502.219
Deudores a corto plazo	2.096.620	1.497.334	4.504.182
Efectivo y otros medios líquidos equivalentes ⁽¹⁾	4.027.546	213.392	7.885
Activo corriente	49.496.403	15.860.398	13.014.286
Total activo	55.976.032	21.211.178	17.866.206
Patrimonio neto	39.213.727	10.853.171	6.093.942
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	884.607	3.997.357
Pasivo no corriente	5.706.449	1.611.959	856.613
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9.608.527	1.241.312	748.002
Administraciones Públicas acreedoras	383.490	260.206	5.770.203
Otros pasivos corrientes ⁽²⁾	179.232	6.359.923	400.089
Pasivo corriente	10.171.249	7.861.441	6.918.294
Total pasivo	55.976.032	21.211.178	17.866.206

(en euros)

CUENTA DE P Y G	NIIF Jun 06	NIIF Dic 05	NIIF Dic 04
Ingresos por ventas	0	0	451.457
Margen bruto	17.880	(58.163)	112.182
Cash flow de explotación	(1.362.914)	4.763.882	8.624.047
Resultado de explotación	(1.371.064)	3.883.896	(4.723.647)
Resultado antes de impuestos	(436.956)	3.605.901	(5.482.659)
Resultado atribuible accionistas sociedad dominante	(443.976)	3.933.744	(5.484.226)

(en euros)

(1) Incluye ajustes por periodificación.

(2) Incluye deuda con entidades de crédito a corto plazo.

Los informes de auditoría de las cuentas consolidadas del ejercicio 2005 conforme a NIIF y de las cuentas individuales de acuerdo con el PGC, manifiestan opiniones con salvedades. A continuación se reproducen las salvedades del informe de auditoría de las cuentas consolidadas del ejercicio 2005 junto con la opinión del auditor:

“excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de los aspectos descritos en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos”.

El párrafo 3 indica lo siguiente: *“El Grupo mantiene registrados saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros en concepto de diversos impuestos de los que a la fecha de este informe no nos ha sido posible obtener evidencia suficiente que nos permita concluir, de acuerdo con criterios objetivos, sobre la razonabilidad y posibilidades de recuperación por parte del Grupo de los saldos anteriormente indicados”.*

Deloitte, S.L. emitió un informe especial de fecha 1 de septiembre de 2006 en el que confirmó que en la información semestral consolidada conforme a NIIF de URBAS se había resuelto la salvedad que figura en el párrafo 3 de la opinión del auditor correspondiente al informe de auditoría sobre la Compañía firmado el 3 de abril de 2006 relativo a sus estados financieros consolidados conforme a NIIF del ejercicio 2005.

En el ejercicio 2006 se ha procedido a dar de baja los saldos deudores por devolución de impuestos por importe total de € 438.658 registrando un gasto extraordinario en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo.

Los informes de auditoría de las cuentas individuales de los ejercicios 2003, 2004 y 2005 conforme al PGC presentaban opiniones con salvedades. Dichos informes pueden ser consultados en la página web de la CNMV: www.cnmv.es

7. FACTORES DE RIESGO

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

- *Carácter cíclico de la actividad inmobiliaria*

Si la desaceleración en el ritmo de actividad en el sector inmobiliario residencial se acentuara y prolongara se produciría un cambio en el ciclo en lugar de una desaceleración.

- *Subida de tipos de interés*

En el supuesto de que las tensiones inflacionistas no cedan, es posible que los tipos de interés continúen su escalada incrementando la proporción de renta disponible de las familias destinada a la adquisición de vivienda y reduciendo el margen ordinario de las empresas inmobiliarias.

- *Riesgos asociados a la promoción de viviendas*

La tendencia general de aumento de los costes financieros y comerciales, y los escándalos puntuales en planes urbanísticos requiere de los promotores inmobiliarios una selección más rigurosa de los proyectos inmobiliarios a desarrollar.

- *Dificultad de adquisición de viviendas*

El elevado precio medio de la vivienda en comparación con el salario medio familiar dificulta la adquisición de primera vivienda para jóvenes y otros colectivos desfavorecidos.

- *Modificaciones sustanciales en las corrientes demográficas*

La demanda de vivienda por inmigrantes y extranjeros, que han representado una parte importante de la demanda total de vivienda en España, podría sufrir alteraciones por la situación del mercado laboral y de la inversión inmobiliaria residencial internacional, respectivamente.

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

La necesidad de incorporar VPO a las promociones de las empresas inmobiliarias presionaría a la baja los márgenes de las mismas. La entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación debería incrementar los costes de construcción contribuyendo a una reducción de márgenes.

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

La nueva Ley del Suelo que se encuentra en fase de tramitación parlamentaria podría introducir cambios en relación a la cesión de suelo a Ayuntamientos, a los criterios de valoración del suelo, y obligación de reserva de suelo para VPO, que podrían provocar una reducción de márgenes en las empresas inmobiliarias.

- *Incremento de la competencia en el sector inmobiliario*

Las decisiones de nuevos competidores son más imprevisibles especialmente en situaciones de mercado adverso pudiendo provocar volatilidad en la oferta y en los precios de las viviendas.

- *Responsabilidad en el proceso de edificación*

Los consumidores podrían incrementar el número e importe de reclamaciones por vicios y defectos de construcción, instrumentados a través de procedimientos judiciales, dada la mayor concienciación de sus derechos.

7.2. Factores de riesgo específicos del emisor

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

La cartera de suelo no está suficientemente diversificada y la mayoría de los terrenos tienen pendiente la concesión de licencias.

- *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 por lo que tendría que recurrir a fondos de la OFERTA, financiación ajena y, en su caso, venta de activos.

En caso de que no se produjera la suscripción plena de la OFERTA o no se obtuviera la cuantía prevista de financiación ajena o de efectivo proveniente de la venta de activos, la Compañía tendría que recurrir a préstamos de partes vinculadas o restringir las inversiones previstas sobre las que no exista compromiso de pago. Con anterioridad al 30 de junio de 2006, el emisor apenas ha dispuesto de financiación ajena y a principios de 2006 renunció a la venta de terrenos de Níjar por razones de precio. En el pasado ha recurrido frecuentemente a financiación de sus accionistas principales y otras empresas del grupo.

- *Valor de realización de activos susceptibles de desinversión*

Los activos inmobiliarios son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que no se puede asegurar que el valor de realización puede ser equivalente al valor de mercado o tasación, tanto en el caso de fincas de Níjar como en el de las participaciones financieras de URBANIJAR, sociedad participada, no auditada, ni cotizada.

- *Falta de experiencia en mercados inmobiliarios del extranjero*

La mayor parte del equipo directivo carece de experiencia en mercados inmobiliarios residenciales del extranjero por lo que podría cometer errores en la selección y ejecución de proyectos inmobiliarios que fueran a desarrollarse en Marruecos y, en su caso, Portugal.

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

La Compañía tiene una elevada dependencia respecto de GUADAHERMOSA, su principal accionista, de aquellos miembros del Consejo de Administración que son accionistas de empresas del sector inmobiliario, y de empresas del grupo. En la primera mitad de 2006 el 96% de los ingresos correspondió al resultado por entidades valoradas por el método de la participación, mientras que la compraventa de participaciones financieras en empresas del grupo representó el 11% del total del activo. En relación al uso efectivo de fondos de la ampliación de capital de marzo de 2006, el 46% de la ampliación dineraria se destinó a operaciones vinculadas.

La obtención y negociación de condiciones de financiación, la realización de alianzas estratégicas y la contratación de directivos, podrían provocar conflictos de interés en la toma de decisiones por los órganos de gestión y administración de la Compañía.

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

En el primer semestre de 2006 y en el ejercicio 2005 se han vuelto a producir pérdidas en la sociedad dominante lo que plantea dudas acerca del posible aprovechamiento del crédito fiscal en el futuro por prescripción de los plazos máximos de compensación más cercanos en el tiempo. La suma de las bases impositivas negativas correspondientes a los ejercicios con plazo máximo de compensación en los años 2007 a 2009 es de € 10,7 millones.

En la medida en que se efectuaran inspecciones fiscales sobre ejercicios históricos que dieran origen a bases imponibles negativas y la dirección actual no pudiera respaldar con pruebas documentales la existencia de las mismas, se produciría una pérdida de la parte correspondiente de las bases imponibles negativas generadoras de crédito fiscal.

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

La ubicación de la sede operativa en Guadalajara podría dificultar la contratación de directivos con experiencia en el sector inmobiliario y la rotación continuada de la plantilla impediría una configuración estable de la misma.

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 14 de septiembre de 2006 incluida, la volatilidad diaria anualizada de URBAS ha sido del 88,16% frente al 12,74% del IBEX 35.

- *Valor de reducida capitalización bursátil*

La capitalización bursátil de URBAS al cierre de la sesión del 14 de septiembre de 2006 era de € 211 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 2.548.676 valores.

- *Suscripción insuficiente en la ampliación de capital*

Si la suscripción de la ampliación de capital fuera insuficiente, URBAS tendría que vender activos, recurrir a préstamos de partes vinculadas, restringir las inversiones previstas sobre las que no exista compromiso de pago, o proceder a efectuar una reestructuración financiera.

- *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.

El plazo previsto para la admisión a cotización de las nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital de marzo de 2006 superó en 21 días naturales al plazo que figuraba en el Folleto informativo aprobado el 16 de febrero de 2006. Las causas del mayor plazo de tiempo fueron varias: mayor tiempo necesario para la inscripción de la escritura de la ampliación en el registro sobre el plazo previsto, plazo adicional requerido por Iberclear para comprobar las titularidades de los derechos de suscripción preferente en relación al ejercicio de los mismos, etc...

- *Acciones susceptibles de venta posterior*

Los accionistas podrían presentar órdenes significativas de venta de acciones de la Compañía si se mantiene un descuento significativo del precio de emisión sobre la cotización de URBAS. Al cierre de la sesión del 14 de septiembre de 2006 el precio de emisión de € 0,70 representaba un descuento del 79% sobre la cotización del emisor. 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.

GUADAHERMOSA ha manifestado su voluntad de acudir a la ampliación de capital para mantener su participación en la Compañía, que a la fecha de la Nota sobre los Valores es del 24,81%, ejercitando los derechos que le otorgaran la titularidad sobre las nuevas acciones que le correspondiera sin alcanzar el límite del 25% que le obligaría a lanzar una oferta pública de adquisición de acciones ("OPA"). En caso de que la OFERTA se cierre con suscripción parcial, GUADAHERMOSA venderá el número de acciones que represente un porcentaje

superior a la participación que ostenta en el capital de URBAS a la fecha de la Nota sobre los Valores en el menor plazo posible y en todo caso dentro de los 6 meses siguientes a la fecha en la que por primera vez superara dicho porcentaje en el capital de la Compañía. Si no fuera posible lograrlo en el plazo de 6 meses, transcurrido dicho plazo GUADAHERMOSA se vería obligada a lanzar una OPA sobre el porcentaje de capital a que obligue la legislación vigente.

- *Comportamiento bursátil del sector inmobiliario*

La oferta cada vez mayor de empresas del sector inmobiliario en la Bolsa y el deterioro que se generara en sus cuentas de resultados podrían provocar una reducción en la exposición de inversores institucionales y particulares al sector inmobiliario.

- *Efecto de la dilución en la cotización*

La ampliación de capital se realiza mediante la emisión de acciones representativas del 33% del capital una vez finalizada la ampliación y asumiendo la suscripción plena de la misma, por lo que el beneficio neto que se pudiera generar en el futuro representaría un beneficio por acción menor que con el número de acciones actualmente en circulación.

- *Incertidumbre acerca del reparto de dividendos*

La estrategia de crecimiento y diversificación podría ser incompatible a corto plazo con una política de retribución al accionista basada en el reparto de dividendos, incluso en el caso de que la comercialización de las primeras promociones residenciales generaran flujo de caja. El último ejercicio en el que URBAS procedió al reparto de dividendos fue 1990.

- *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 que la cotización de los derechos sea similar al valor teórico de los mismos.

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 residencial está experimentando una desaceleración en el ritmo de actividad que se manifiesta en variables tales como el periodo medio de comercialización de promociones de viviendas y las menores tasas de crecimiento de los precios por m². No se puede asegurar que el proceso evolucione hacia una desaceleración o que por el contrario se esté produciendo un cambio de ciclo.

- *Subida de tipos de interés*

La oferta y demanda de vivienda se ha sustentado en gran medida debido al coste financiero reducido de los préstamos al promotor y de los préstamos hipotecarios a las familias. En los últimos doce meses el EURIBOR se ha incrementado en un punto porcentual lo que está encareciendo las hipotecas a tipo variable en las fechas en las que tiene lugar la revisión temporal de los mismos. Las tensiones inflacionistas no ceden de momento por lo que es posible que los tipos de interés continúen su escalada en los próximos meses incrementando la proporción de renta disponible de las familias destinada a la adquisición de vivienda y reduciendo el margen ordinario de las empresas inmobiliarias.

- *Riesgos asociados a la promoción de viviendas*

La situación reciente del sector inmobiliario denota un aumento de los costes financieros y comerciales de las empresas inmobiliarias a la vez que una mayor cautela de los operadores en determinados municipios como consecuencia de escándalos puntuales en planes urbanísticos, por lo que se requiere un mayor cuidado en la selección de proyectos inmobiliarios.

- *Dificultad de adquisición de viviendas*

La subida de precios de la vivienda en los últimos años ha provocado que el precio medio represente 6,4 veces el salario medio familiar, lo que dificulta la adquisición de la primera vivienda para jóvenes y otros colectivos con bajo poder adquisitivo.

- *Modificaciones sustanciales en las corrientes demográficas*

En los últimos años los inmigrantes y los extranjeros han representado una fuente adicional importante de demanda de vivienda en España. La gran afluencia de inmigrantes podría provocar la reducción de las oportunidades que ha venido ofreciendo el mercado laboral impidiendo el acceso de los inmigrantes a una vivienda en propiedad. El atractivo de otros países para la inversión inmobiliaria residencial internacional podría producir una reducción del interés de los extranjeros en la compra de viviendas en España.

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

La escasez de suelo podría provocar la reducción del número de viviendas libres iniciadas frente a las viviendas de protección oficial (“VPO”) provocando una reducción de los márgenes de las empresas inmobiliarias al aumentar su exposición a este segundo segmento.

El Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, aprueba el Código Técnico de la Edificación (“CTE”) aplicable a las promociones inmobiliarias que se desarrollen a futuro y a las que no hubieran solicitado la licencia de edificación a la entrada en vigor de dicha norma. El CTE implicará a corto plazo un encarecimiento del coste de construcción dado que los promotores inmobiliarios deberán incluir en las viviendas medidas tales como las de eficiencia en el uso energético.

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

El Anteproyecto de la Ley del Suelo introduce modificaciones relevantes en el negocio de los promotores inmobiliarios: (i) Cesión de suelo a Ayuntamientos a establecer en un rango entre el 5% y el 15% frente al 10% fijado en la Ley actual de 1998, que debe ser empleado para la construcción de VPO (ii) Criterios de valoración del suelo a efectos de expropiaciones, reparcelación forzosa, y venta o sustitución forzosa, distintos a los vigentes con anterioridad (iii) Obligación de reserva del 25% del suelo para desarrollo de VPO.

A la fecha de la Nota sobre los Valores, no se conoce el contenido de la nueva Ley del Suelo tras las enmiendas que se puedan introducir durante la tramitación parlamentaria, pero parece que mayor cesión de suelo a los Ayuntamientos y obligación de reserva sustancial de suelo a VPO provocarán una reducción de los márgenes de las empresas inmobiliarias.

- *Incremento de la competencia en el sector inmobiliario*

Las elevadas rentabilidades de las empresas inmobiliarias durante los últimos años ha provocado la aparición de competencia procedente de grupos empresariales y familias que diversifican sus actividades constituyendo una línea de negocio inmobiliario. Las decisiones de estos nuevos competidores son más imprevisibles especialmente en situaciones de mercado adverso pudiendo provocar volatilidad en la oferta y en los precios de las viviendas.

- *Responsabilidad en el proceso de edificación*

El volumen de transacciones en el mercado residencial español provoca un mayor conocimiento de los derechos del consumidor lo que puede alentar en el futuro la interposición de procedimientos judiciales ante vicios o defectos de construcción.

1.2 Factores de riesgo ligados al emisor.

Los principales factores de riesgo del emisor son los siguientes:

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

A pesar de las inversiones recientes, la cartera de suelo no está suficientemente diversificada y la mayoría de los terrenos tienen pendiente la concesión de licencias.

- *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.

Los compromisos de pago que GRUPO URBAS tiene que hacer frente en los siguientes doce meses desde el 30 de junio de 2006 ascienden a € 54,6 millones. Las fuentes de financiación de los compromisos de pago son las siguientes: (i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: € 4 millones (ii) Deudores a corto plazo: € 2 millones (iii) Ampliación de capital en proceso: € 15,5 millones (iv) Financiación ajena: € 33 millones.

Desde el 30 de junio de 2006 hasta la fecha de la Nota sobre los Valores, GRUPO URBAS ha firmado contratos de préstamos y líneas de crédito por importe de € 10,7 millones. La cantidad de financiación ajena pendiente de obtener es de € 22,3 millones.

En caso de que se produjera una suscripción parcial de la OFERTA y/o no se recabara la financiación ajena pendiente de obtener, la Compañía completaría o, en su caso, reduciría las necesidades de financiación efectuando desinversión de activos inmobiliarios - fincas de Níjar no embargadas que ocupan una superficie de 765.988 m² - y financieros - 42,6% del capital de URBANIJAR - por un importe máximo posible de unos € 6,9 millones atendiendo a tasaciones y negociaciones mantenidas en el pasado reciente, solicitando préstamos de partes vinculadas, recortando nuevas inversiones sobre las que no hubiera compromisos de pago por un importe de € 6,1 millones, o finalmente procediendo a una reestructuración financiera.

En el pasado ha habido ocasiones en las que la Compañía no ha podido formalizar ventas de activos inmobiliarios como en el caso de fincas de Níjar a principios de 2006. En el Folleto aprobado el 16 de febrero de 2006 se mencionaba una posible venta de terrenos en Níjar por un importe mínimo de € 4,7 millones que finalmente no se hizo efectiva al no aceptar URBAS la oferta del interesado.

- *Valor de realización de activos susceptibles de desinversión*

Una parte significativa del valor patrimonial reside en terrenos de Níjar y en su participación en URBANIJAR. Los terrenos son relativamente ilíquidos en el corto plazo por lo que la dirección de URBAS no puede asegurar que en el caso de proceder a desinvertir en alguno de estos activos, las ofertas que se pudieran recibir fueran por un precio igual o superior al que se desprenda de tasaciones de mercado. URBANIJAR es una sociedad no auditada que carece de referencia de mercado al no estar cotizada, y que a su vez participa en el capital de URBAS.

- *Falta de experiencia en mercados inmobiliarios del extranjero*

URBAS ha iniciado recientemente actividades con compromisos de inversión relevantes en el norte de Marruecos donde la forma de desarrollar el negocio inmobiliario, la importancia de las relaciones con entidades gubernamentales y el conocimiento de la cultura, son muy distintos a los existentes en España. La mayor parte del equipo directivo carece de experiencia anterior en los mercados inmobiliarios residenciales del extranjero por lo que le debería resultar más difícil la selección y ejecución de proyectos inmobiliarios que fueran a desarrollarse en Marruecos y, en su caso, Portugal.

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

La Compañía tiene una elevada dependencia respecto de GUADAHERMOSA, su principal accionista, de aquellos miembros del Consejo de Administración que son accionistas de empresas del sector inmobiliario, y de empresas del grupo. En la primera mitad de 2006 el 96% de los ingresos correspondió al resultado por entidades valoradas por el método de la participación, mientras que la compraventa de participaciones financieras en empresas del grupo representó el 11% del total del activo. En relación al uso efectivo de fondos de la ampliación de capital de marzo de 2006, el 45% de la ampliación dineraria se destinó a operaciones vinculadas.

La financiación de las actividades ha sido posible en el pasado por la inyección de capital del accionista principal y de empresas del grupo. La realización de alianzas estratégicas ha sido posible por la intervención de consejeros con intereses en empresas inmobiliarias.

La contratación de directivos podría verse excesivamente influenciada por la búsqueda de trabajadores que tengan relaciones de parentesco con miembros del Consejo de Administración y del equipo directivo actual, si se otorga un valor excesivo a la fidelidad frente a la preparación profesional.

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

En el primer semestre de 2006 y en el ejercicio 2005 se han vuelto a producir pérdidas en la sociedad dominante con el consiguiente incremento de las bases imponibles negativas. Si se tardara demasiado tiempo en la generación de ingresos recurrentes y sobre todo de beneficios, más probabilidades habría de que prescribiese el escudo fiscal de las bases imponibles negativas con plazos máximos de compensación más cercanos en el tiempo. La suma de las bases imponibles negativas correspondientes a los ejercicios con plazo máximo de compensación en los años 2007 a 2009 es de € 10,7 millones.

En la medida en que se efectuaran inspecciones fiscales sobre ejercicios históricos que dieran origen a bases imponibles negativas y la dirección actual de la Compañía no pudiera respaldar con pruebas documentales la existencia de las mismas, se produciría una pérdida de la parte correspondiente de las bases imponibles negativas generadoras de crédito fiscal. En el informe de auditoría de estados financieros consolidados correspondiente al ejercicio 2005 se afirma que la diferencia en la interpretación de las normativas fiscales aplicables a las operaciones realizadas por la Compañía podría originar contingencias fiscales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

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

El equipo directivo de URBAS presenta incorporaciones recientes de la directora general, un subdirector general y un director de comunicación, por lo que no se puede considerar que la configuración estable del mismo se haya alcanzado. La ubicación de la sede operativa en Guadalajara podría dificultar la contratación de directivos con experiencia en el sector inmobiliario. En relación a la plantilla se ha producido cierta rotación durante los últimos meses lo que podría denotar una falta de motivación de la misma.

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*

La volatilidad diaria anualizada de la cotización de URBAS es mucho mayor que la de la mayoría de las empresas cotizadas y la del índice bursátil, debido a que se trata de una empresa de pequeña capitalización con pérdidas y sometida a importantes cambios. En los últimos 12 meses hasta la sesión del 14 de septiembre de 2006 incluida, la volatilidad diaria anualizada de URBAS ha sido del 88,16% frente al 12,74% del IBEX 35.

Evolución bursátil de la cotización de URBAS en último año hasta 14 Sep. 2006



La situación actual de los mercados bursátiles a nivel global se ha deteriorado fundamentalmente por las continuas subidas de tipos de interés en EEUU, produciéndose una caída de los principales índices bursátiles internacionales y una volatilidad generalmente mayor en las empresas de pequeña capitalización.

- *Valor de reducida capitalización bursátil*

La capitalización bursátil de URBAS al cierre de la sesión del 14 de septiembre de 2006 era de € 211 millones (62.949.694 acciones a un precio de € 3,35 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 14 de septiembre de 2006 incluida, ha sido de 2.548.676 valores.

- *Suscripción insuficiente en la ampliación de capital*

En el caso de que se produjera una suscripción insuficiente en la ampliación de capital, URBAS tendría que vender activos, recurrir a préstamos de partes vinculadas, restringir las inversiones previstas sobre las que no exista compromiso de pago, o proceder a efectuar una reestructuración financiera.

- *Admisión a negociación de las nuevas acciones*

URBAS solicitará la admisión de las nuevas acciones emitidas en la ampliación de capital (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.

El plazo previsto para la admisión a cotización de las nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias de marzo de 2006 superó en 21 días naturales al plazo previsto en el calendario que figuraba en el Follero aprobado por la CNMV el 16 de febrero de 2006. La admisión a cotización de las acciones se retrasó desde el 13 de marzo hasta el 3 de abril. Las causas del mayor plazo de tiempo fueron varias: mayor número de días necesario para la inscripción de la escritura pública de la ampliación de capital sobre el plazo previsto, mayor tiempo requerido por Iberclear para comprobar las titularidades de los derechos de suscripción preferente en relación al ejercicio de los mismos, etc...

En la fijación del calendario orientativo de la ampliación de capital prevista en la Nota sobre los Valores se ha considerado el retraso en los trámites de la ampliación de capital anterior. Sin embargo, no se puede asegurar que no se vaya a producir un retraso en los trámites de admisión a cotización de las nuevas acciones.

- *Acciones susceptibles de venta posterior*

Los accionistas podrían presentar órdenes significativas de venta de acciones de la Compañía si se mantiene un descuento significativo del precio de emisión sobre la cotización de URBAS. Al cierre de la sesión del 14 de septiembre de 2006 el precio de emisión de € 0,70 representaba un descuento del 79% sobre la cotización del emisor.

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 manifestado su voluntad de acudir a la ampliación de capital para mantener su participación en la Compañía, que a la fecha de la Nota sobre los Valores es del 24,81%, ejercitando los derechos que le otorgaran la titularidad sobre las nuevas acciones que le correspondieran sin alcanzar el límite del 25% que le obligaría a lanzar una oferta pública de adquisición de acciones (“OPA”).

En caso de que la OFERTA se cierre con suscripción parcial, GUADAHERMOSA venderá el número de acciones que represente un porcentaje superior a la participación que ostenta en el capital de URBAS a la fecha de la Nota sobre los Valores en el menor plazo posible y en todo caso dentro de los 6 meses siguientes a la fecha en la que por primera vez superara dicho porcentaje en el capital de la Compañía. Si no fuera posible lograrlo en el plazo de 6 meses, transcurrido dicho plazo GUADAHERMOSA se vería obligada a lanzar una OPA sobre el porcentaje de capital a que obligue la legislación vigente.

- *Comportamiento bursátil del sector inmobiliario*

En el mercado español se detectan comportamientos opuestos de los inversores hacia empresas cotizadas del sector inmobiliario tal como han reflejado las ofertas públicas de venta (“OPV”) de Renta Corporación y Parquesol por el lado negativo, y Astroc Mediterráneo por el lado positivo. En la medida en que existe una oferta cada vez mayor de empresas del sector inmobiliario en Bolsa y que se constate un deterioro en los resultados de dichas empresas, los inversores institucionales y particulares podrían decidir reducir la ponderación del sector inmobiliario en sus carteras.

- *Efecto de la dilución en la cotización*

La ampliación de capital se realiza mediante la emisión de hasta 31.474.847 acciones nuevas lo que representaría, en caso de suscripción plena, el 33% del capital de URBAS una vez finalizada la ampliación y admitidas a cotización las acciones. En caso de que la Compañía comenzara a generar beneficios, el BPA se vería reducido por el mayor número de acciones provocando presión sobre los múltiplos de cotización.

- *Incertidumbre acerca del reparto de dividendos*

La dirección de la Compañía está primando una estrategia de crecimiento y diversificación de la cartera de suelo que podría ser incompatible con una política de retribución al accionista basada en reparto de dividendos. En el caso de que se generara flujo de caja a partir de la comercialización de los primeros proyectos de promoción residencial sería difícil que en el corto plazo se propusiera el reparto de dividendos. El último ejercicio en el que URBAS procedió al reparto de dividendos fue 1990.

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 objeto de la presente Nota sobre los Valores 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 la presente Nota sobre los Valores. 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, ni que su cotización sea similar al valor teórico de los mismos.

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 URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, 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 junio de 2006, asume la responsabilidad de la totalidad de la información contenida en la Nota sobre los Valores, 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 de la presente Nota sobre los Valores, 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 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.

Los compromisos de pago que GRUPO URBAS tiene que hacer frente en los siguientes doce meses desde el 30 de junio de 2006, incluyendo la parcela urbanizable correspondiente al sector SP-13 de Guadalajara y las naves y parcelas de San Martín de la Vega adquiridas en julio de 2006, ascienden a € 54,6 millones de los cuales un 77% corresponden a la adquisición de terrenos y solares, un 13% a la inversión en la participación del 49,9% de EPCENOR junto con la correspondiente asunción de créditos, y el 10% restante a otras partidas correspondientes al pasivo circulante y a deuda e intereses.

No se ha incluido en los compromisos de pago las necesidades de financiación de las obras de construcción de Pioz que se financiarán con el crédito promotor por importe de € 8,6 millones otorgado por Ibercaja con anterioridad a la fecha de la Nota sobre los Valores.

A continuación se incluyen unas tablas en las que se concilia la diferencia entre el importe de € 54,6 millones de compromisos de pago de GRUPO URBAS en los siguientes doce meses desde el 30 de junio de 2006 y los € 36,6 millones de compromisos de pago en la adquisición de terrenos y en la compra de participaciones financieras para los siguientes doce meses desde la fecha de la Nota sobre los Valores (ver tabla de compromisos de pago por inversión en el numeral 11.1.4.).

Los compromisos de pago de GRUPO URBAS en los siguientes doce meses desde el 30 de junio de 2006 incluyen € 49,6 millones en la adquisición de terrenos y compra de participaciones financieras, y € 5 millones en otros compromisos de pago que incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, otros pasivos corrientes, deuda e intereses con entidades de crédito, y resto de inversión en circulante.

Compromisos de pago en euros	30-jun-06	Nota s/ Valores
Inversiones en terrenos y solares	42.300.332	30.575.896
Inversiones en participaciones financieras	7.327.576	5.999.683
Subtotal compromisos de pago	49.627.907	36.575.579

Los compromisos de pago en la adquisición de terrenos y compra de participaciones financieras en los próximos doce meses desde la fecha de la Nota sobre los Valores frente a los compromisos de pago en el mismo tipo de activos desde el 30 de junio de 2006 suponen una reducción de € 13 millones. La reducción se ha producido por los pagos efectuados desde el 30 de junio de 2006 hasta la fecha de la Nota sobre los Valores en € 16,3 millones y por los mayores compromisos de pagos aplazados por importe de € 3,3 millones.

Pagos efectuados	Euros
Proyectos en centro de Tánger	9.692.000
San Martín de la Vega	4.527.200
Guadalajara sector SP-13	697.174
Tórtola de Henares	88.491
49,4% de EPCENOR	1.327.893
Total pagos efectuados	16.332.758

Compromisos de pago adicionales	Euros
Llanera	2.180.430
Ibn Boukhalef	1.100.000
Total compromisos de pago adicionales	3.280.430

GRUPO URBAS pretende obtener el capital circulante que necesita para hacer frente a los compromisos de pago de € 54,6 millones de las siguientes fuentes:

Fuentes de financiación	Euros
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.020.844
Deudores a corto plazo	2.096.620
Ampliación de capital en proceso	15.501.108
Financiación ajena	33.017.433
Total fuentes de financiación	54.636.005

GRUPO URBAS disponía a finales del primer semestre de 2006 de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de € 4 millones, correspondientes a la parte de los fondos de la ampliación de capital de marzo de 2006 no aplicados.

Al efectivo y otros activos líquidos equivalentes hay que añadirle deudores a corto plazo por importe de € 2 millones. No se ha computado en dicho importe las cantidades que EPCENOR debe a la Compañía por la cesión de créditos asumida por URBAS en la compra de acciones de EPCENOR debido a que no existe un calendario para la cancelación del saldo deudor que URBAS tiene contra EPCENOR a la fecha de la Nota sobre los Valores.

GRUPO URBAS tiene previsto destinar € 15,5 millones, equivalente al 71,7% del importe neto de la OFERTA, para financiar compromisos de pago correspondientes a la compra de la parcela 1 del sector SP-13 de Guadalajara, a la adquisición de suelo para el desarrollo residencial en Ibn Boukhalef (Tánger), a la compra de las participaciones financieras en EPCENOR y a otras partidas del pasivo circulante.

En la tabla de fuentes de financiación sólo se ha incluido € 15,5 millones de la ampliación de capital debido a que el importe restante de € 6,1 millones se pretende destinar a la adquisición de nuevos terrenos en España y en el extranjero sobre los que no existen compromisos de pago a la fecha de la Nota sobre los Valores (ver apartado 3.4).

Desde el 30 de junio hasta la fecha de la Nota sobre los Valores, GRUPO URBAS ha firmado contratos de préstamos y líneas de crédito por un importe total de € 10,7 millones otorgados por Banque Populaire que ha financiado el 70% del coste de los solares del centro de Tánger y por Banesto que ha financiado el 65% del precio de compra de las naves y parcelas de San Martín de la Vega. En ambos importes se incluye líneas de crédito para financiación de gastos de adquisición e IVA, respectivamente. La cantidad de financiación ajena pendiente de obtener es de € 22,3 millones.

En caso de que se produjera una suscripción parcial de la OFERTA y/o no se recabara de entidades financieras la cantidad de financiación ajena pendiente de obtener, la Compañía tomaría las siguientes medidas, en el orden de prioridad que se establece a continuación, para completar o, en su caso, reducir las necesidades de financiación:

- Desinversión de activos inmobiliarios tales como las fincas de Níjar no embargadas que ocupan una superficie de 765.988 m² - sólo está embargada la finca nº 22423 que tiene una superficie de 10.911 m² - por cuya venta la Compañía podría obtener un máximo de alrededor de € 6 millones.
- Venta de participaciones financieras en URBANIJAR que representan el 42,6% del capital y que podrían suponer un máximo de alrededor de € 884.000 adicionales.
- Solicitud de préstamos de accionistas y/o de empresas del grupo tal como ha venido haciendo en el pasado reciente.
- Recorte de nuevas inversiones en España y extranjero sobre las que no existe compromisos de pago a la fecha de la Nota sobre los Valores.
- Reestructuración financiera del grupo.

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

Los datos presentados en las tablas de este apartado corresponden a los estados financieros consolidados conforme a NIIF que no han sido auditados.

Euros	jun-06	Tras OFERTA
Capital social	40.287.804	60.431.706
Prima de emisión	466.164	2.354.655
Reservas de la sociedad dominante	(790.407)	(790.407)
Resultados consolidados del ejercicio	(443.976)	(443.976)
Acciones propias	(305.858)	0
Patrimonio neto	39.213.727	61.551.978

A raíz de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias efectuada en marzo de 2006, el patrimonio neto de GRUPO URBAS a finales de junio ha pasado a ser de € 39,2 millones. En caso de suscripción plena de la OFERTA, el patrimonio neto se incrementaría en un 57%. En el cálculo del patrimonio neto tras la OFERTA se ha tenido en cuenta la liquidación de la autocartera pero no se ha efectuado una estimación del resultado procedente de las operaciones continuadas para el periodo que media entre el 30 de junio de 2006 y la fecha de la Nota sobre los Valores.

Euros	jun-06	Tras OFERTA
Endeudamiento total corriente	10.171.249	10.610.356
Garantizado	7.533.896	6.206.003
Asegurado		
No garantizado / No asegurado	2.637.353	4.404.353
Endeudamiento total no corriente	5.706.449	23.053.646
Garantizado	4.220.719	22.245.469
Asegurado		
No garantizado / No asegurado	1.485.730	808.177
Total endeudamiento	15.877.698	33.664.002

A finales de junio de 2006 el endeudamiento de GRUPO URBAS era de € 15,9 millones correspondiendo el 64% a endeudamiento corriente y el 36% restante a endeudamiento no corriente.

El endeudamiento corriente garantizado era de € 7,5 millones lo que representaba el 74% del total de endeudamiento corriente. El endeudamiento corriente garantizado incluía los siguientes saldos:

- Importe aplazado correspondiente a la transacción de compraventa del 49,9% del capital de EPCENOR y cesión de créditos: € 7,3 millones. La Compañía había anticipado un importe de € 1,3 millones correspondiente a créditos cedidos y precio de compraventa de acciones de EPCENOR. El precio de compraventa de las acciones es de € 6 millones y el importe nominal de créditos cedidos es de € 2,6 millones. La

cancelación de los créditos frente a las sociedades acreedoras de EPCENOR, Restauración de Edificios y Fachadas, S.L. y Mantenimiento y Construcciones Alcuba, S.A. genera un derecho de cobro de URBAS frente a su empresa participada EPCENOR. El importe aplazado de € 7,3 millones está garantizado con acciones de EPCENOR, en caso de impago siempre y cuando los acreedores decidan recuperar las acciones en lugar de exigir el pago por vía judicial. EPCENOR es una sociedad no cotizada. En la Nota sobre los Valores se aporta información financiera de la misma correspondiente a principios de abril de 2006.

- Deuda a corto plazo con entidades de crédito: € 114.163. Esta deuda proviene de la consolidación del 49,4% de la deuda a corto plazo de EPCENOR con entidades de crédito. La deuda cuenta con garantía real sobre un edificio en construcción que figura en el activo de EPCENOR a la fecha de la operación de compraventa de acciones de EPCENOR - principios de abril de 2006 - con un valor neto contable de € 12,5 millones. URBAS dispone de una tasación a 1 de agosto de 2006 que fija el valor de mercado del edificio en € 35,3 millones.
- Organismos de la Seguridad Social Acreedores: € 92.157. Es la parte de la deuda histórica de la Compañía con la Seguridad Social que está garantizada por el embargo de la finca nº 22423 cuyo valor de mercado de acuerdo con tasación de Valmesa de 3 de diciembre de 2004 es de € 92.743.

El endeudamiento corriente no garantizado era de € 2,6 millones lo que representaba el 26% del total de endeudamiento corriente (ver numeral 11.11.3 en el que figura una breve descripción de las variaciones del pasivo corriente durante el primer semestre de 2006).

El endeudamiento no corriente garantizado era de € 4,2 millones lo que representaba el 74% del total de endeudamiento no corriente. El endeudamiento no corriente garantizado incluía los siguientes saldos:

- Deuda a largo plazo con entidades de crédito: € 3,6 millones. Esta deuda proviene de la consolidación del 49,4% de la deuda a largo plazo de EPCENOR con entidades de crédito. La deuda cuenta con garantía real sobre el mismo edificio en construcción de EPCENOR mencionado con anterioridad al explicar la deuda a corto plazo con entidades de crédito.
- Préstamo hipotecario de Caja Duero: € 600.000. El préstamo corresponde a la subrogación y ampliación de hipoteca correspondiente a la operación de adquisición de parcelas en las calles Miguel Fluiters y San Gil, Guadalajara capital.

El endeudamiento no corriente no garantizado era de € 1,5 millones lo que representaba el 26% del total de endeudamiento no corriente. Este saldo incluye la deuda histórica con la Caja de Ahorros del Mediterráneo por importe de € 677.553, fianzas y depósitos recibidos exigidos por importe de € 54.971, y provisiones a largo plazo por importe de € 753.206.

Tras la OFERTA está previsto que el endeudamiento crezca un 112% como consecuencia de variaciones al alza y a la baja de las distintas partidas que lo componen.

El endeudamiento corriente garantizado se reduciría un 18% hasta € 6,2 millones y pasaría a representar el 58,5% del total de endeudamiento corriente. La reducción del endeudamiento corriente garantizado vendrá causada por el pago del saldo pendiente de € 1,3 millones de créditos cedidos correspondientes a la transacción de EPCENOR.

El endeudamiento corriente no garantizado se incrementaría un 67% hasta € 4,4 millones y pasaría a representar el 41,5% del total de endeudamiento corriente. El aumento del endeudamiento corriente no garantizado se produciría como consecuencia de: (i) la línea de crédito otorgada por Banesto por importe de € 672.000 para la financiación del IVA en la operación de adquisición de las naves y parcelas de San Martín de la Vega (ii) la línea de crédito otorgada por el Banque Populaire du Tanger por importe de € 565.000 para la financiación de los gastos de compra de los solares en el centro de Tánger (iii) préstamos de GUADAHERMOSA por importe de € 530.000 equivalente a la aportación de 6

apartamentos, propiedad del accionista principal de URBAS, de la promoción Marina Tropical, como parte del precio de compra de los solares en el centro de Tánger. El valor de los 6 apartamentos atendiendo a ventas similares en Casares (Málaga) es de € 857.859 y el valor de la hipoteca traspasada es de € 327.859.

El endeudamiento no corriente garantizado se incrementaría significativamente hasta € 22,2 millones lo que representaría el 96,5% del total de endeudamiento no corriente. El endeudamiento no corriente garantizado aumentaría por los siguientes conceptos:

- Crédito promotor de Ibercaja: € 8,6 millones. El crédito servirá para financiar las obras de construcción de la fase 4ª de la Urbanización Valcastillo en Pioz, Guadalajara. El crédito está garantizado por el valor del suelo y de las promociones en curso. Las 54 parcelas de la fase 4ª están tasadas en € 4,4 millones y el presupuesto de ejecución de la contrata de construcción es de € 4,3 millones.
- Préstamo hipotecario de Banque Populaire du Tanger: € 6,4 millones. El préstamo fue otorgado por la entidad financiera de Marruecos para financiar alrededor del 70% del precio aplazado de los solares en el centro de Tánger. El préstamo está garantizado por los solares que ocupan una superficie edificable de 42.400 m². El precio de compra de los solares ha sido de € 9,9 millones habiéndose anticipado el pago de € 828.000. Los gastos de compra adicionales al precio ascienden a € 565.000.
- Préstamo hipotecario de Banesto: € 2,7 millones. El préstamo fue otorgado para financiar parte del precio de adquisición de las naves y parcelas de San Martín de la Vega. El préstamo está garantizado por las naves y parcelas que están alquiladas a su anterior propietario - empresa del Grupo Cortefiel -, y que ocupan una superficie edificada de 11.292 m². El precio de adquisición de las naves y parcelas excluyendo impuestos ha sido de € 4,2 millones habiéndose anticipado € 974.400. La operación está sujeta al 16% de IVA por importe de € 672.000 y a gastos adicionales de compra por importe de € 629.600.
- Préstamo hipotecario de Caja Madrid: € 325.000. El saldo del préstamo incluye costas y gastos. La Compañía se ha subrogado en dicho préstamo como consecuencia de la operación de adquisición de la finca de Llanera en Asturias. El préstamo está garantizado por la finca que ocupa una superficie bruta de 109.181 m² y que admite una edificabilidad de 5,2 viviendas por hectárea. URBAS ha iniciado trámites para la mejora del aprovechamiento a 8 viviendas por hectárea. El precio de compra de la finca fue de € 5,6 millones estando sujeta la operación a IVA por importe de € 889.498.

El endeudamiento no corriente no garantizado se reduciría un 46% hasta € 808.177 lo que representaría el 3,5% del total de endeudamiento no corriente. La reducción del endeudamiento no corriente no garantizado vendrá causada por la regularización de la deuda con la Caja de Ahorros del Mediterráneo a través del pago de una cantidad de € 300.000 y asumiendo la caja de ahorros una quita de € 377.553.

Euros	jun-06	Tras OFERTA
Patrimonio neto y Endeudamiento	55.091.425	95.215.980

El endeudamiento representaba al final del primer semestre de 2006 el 40% del Patrimonio neto y está previsto que tras la OFERTA se incremente alcanzando el 55%. En el cálculo del endeudamiento no se ha tenido en cuenta la financiación ajena que no se haya obtenido a la fecha de la Nota sobre los Valores aún cuando dicha financiación fuera necesaria para hacer frente a compromisos de pago en los próximos doce meses.

Euros	jun-06	Tras OFERTA
A. Efectivo	3.985.104	28.945.388
B. Otros activos líquidos equivalentes	35.740	35.740
C. Valores negociables	0	0
D. Liquidez	4.020.844	28.981.128
E. Cuentas financieras corrientes por cobrar	0	0
F. Endeudamiento bancario corriente	0	1.767.000
G. Parte corriente de la deuda no actual	114.163	114.163
H. Otras deudas financieras corrientes	1.327.892	0
I. Deuda financiera corriente	1.442.055	1.881.163
J. Endeudamiento financiero corriente neto	(2.578.789)	(27.099.965)
K. Préstamos bancarios no corrientes	4.898.272	22.245.469
L. Obligaciones emitidas	0	0
M. Otros préstamos no corrientes	0	0
N. Endeudamiento financiero no corriente	4.898.272	22.245.469
O. Endeudamiento financiero neto	2.319.483	(4.854.496)

GRUPO URBAS presenta una situación de endeudamiento financiero neto debido a que se ha invertido la mayor parte de los fondos correspondientes a la ampliación de capital de marzo de 2006 y se ha asumido deuda financiera en algunas operaciones de adquisición de suelo y participaciones financieras.

Está previsto que el efectivo pase de € 4 millones a € 28,9 millones fundamentalmente a causa de los fondos de la OFERTA y al crédito promotor otorgado por Ibercaja. A continuación se presenta una tabla para la conciliación del saldo de efectivo a 30 de junio de 2006 con el efectivo previsto en caso de suscripción plena de la ampliación de capital y teniendo en cuenta los cobros y pagos correspondientes a partidas relacionadas con la compra de activos inmobiliarios y financieros durante el periodo transcurrido desde el 30 de junio de 2006 hasta la fecha de la Nota sobre los Valores.

Euros	
Efectivo a 30 de junio de 2006	3.985.104
Importe neto de la ampliación de capital	21.606.864
Crédito al promotor de Ibercaja para obras Pioz	8.599.750
Liquidación de autocartera	689.427
- Cesión de créditos en operación compra EPCENOR	(1.327.893)
- Compra de solares en centro de Tánger con capital	(2.397.000)
- Compra de suelo en sector SP-13 de Guadalajara	(697.174)
- Compra de naves y parcelas en San Martín de la Vega	(1.125.200)
- Regularización préstamos Caja Ahorros Mediterráneo	(300.000)
- Compra de suelo en Tórtola de Henares	(88.491)
Efectivo previsto tras la OFERTA	28.945.388

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.

La sociedad Renta 4 Planificación Empresarial, S.A. es el asesor financiero de la Compañía en los trabajos preparatorios de la OFERTA. Los honorarios a percibir en caso de verificación de la Nota sobre los Valores por la CNMV y suscripción plena de la colocación podrían representar 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.

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.

La conformación de una cartera de suelo diversificada y el comienzo del desarrollo de promociones inmobiliarias está exigiendo un esfuerzo inversor significativo bajo un contexto en el que GRUPO URBAS tiene que recurrir al mercado a través de ampliaciones de capital o emisiones de valores similares.

La OFERTA tiene los siguientes objetivos: (i) contribuir a la financiación de inversiones ya comprometidas en activos financieros e inmobiliarios (ii) financiación del fondo de maniobra (iii) incremento de la diversificación de la cartera de suelo a través de la firma de señales en terrenos situados en territorio nacional y en el extranjero.

El destino del importe bruto máximo total de la OFERTA expuesto con arreglo al orden de prioridad de las inversiones sería el siguiente:

Destino de los ingresos	Euros
Inversión en EPCENOR	4.671.791
Pago aplazado parcela sector SP-13, Guadalajara	6.651.790
Pago aplazado de terrenos en Marruecos	2.038.949
Otras partidas del pasivo circulante	2.138.579
Nuevas inversiones en terrenos en España	746.458
Nuevas inversiones en terrenos en el extranjero	5.359.299
Importe neto	21.606.864
Gastos de la emisión	425.528
Importe bruto	22.032.393

El importe de la transacción de compra a la sociedad Restauración de Edificios y Fachadas, S.L., parte no vinculada, del 49,9% del capital de EPCENOR por € 8,7 millones incluye un precio de € 6.069.701 y la cesión de créditos que tenía contraídos la empresa adquirida con el vendedor y la sociedad Mantenimiento y Construcciones Alcuba, S.A., parte no vinculada, por importe conjunto de € 2.585.766. A la firma del contrato de compraventa, la Compañía abonó € 70.018 en efectivo. URBAS pretende financiar el 77% del precio de compra o € 4,7 millones a través de fondos de la OFERTA y el resto del precio aplazado a través de financiación ajena. Los € 6 millones de precio aplazado se deben abonar de la siguiente forma: € 3 millones el 6 de octubre de 2006 y € 3 millones el 20 de diciembre de 2006. La Compañía ha abonado los créditos con efectivo y tiene un derecho de cobro con EPCENOR por la totalidad del importe de € 2,6 millones, sin que exista fecha de cobro fijada entre la Compañía y la sociedad participada. La transacción de compra se ha documentado en escritura pública el 6 de abril de 2006.

EPCENOR es una sociedad no auditada en la que el 50% del capital corresponde a Arco 2000, S.L. y el 0,1% restante al accionista principal Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (en adelante, "GUADAHERMOSA"). Arco 2000, S.L. está controlada por el consejero de URBAS D. Joaquín Angel Mínguez Navarro quien es a su vez presidente del Consejo de Administración de EPCENOR.

La tasación del edificio que constituye el principal activo de EPCENOR es de 1 de agosto de 2006 siendo el valor de tasación de € 35,3 millones.

A continuación se presenta un breve resumen del balance de situación de EPCENOR:

BALANCE DE SITUACIÓN	4-abr-06
Existencias: productos en curso y semiterminados	12.520.089
Deudores	604.424
Tesorería	16.313
Ajustes por periodificación	13.404
TOTAL ACTIVO	13.154.229
Fondos propios	40.072
Acreeedores a largo plazo	9.534.593
Deudas con entidades de crédito a l/pl	7.241.437
Deudas con empresas del grupo y asociadas a l/pl	1.028.797
Otras deudas a l/pl	1.264.359
Acreeedores a corto plazo	3.579.564
Deudas con entidades de crédito a c/pl	340.776
Deudas con empresas asociadas a c/pl	2.205.541
Acreeedores comerciales	17.998
Otras deudas no comerciales	1.015.248
TOTAL ACTIVO	13.154.229

(En euros)

URBAS ha adquirido el 3 de julio de 2006 la parcela 1 del sector SP-13 de suelo urbanizable situado en Guadalajara a un tercero, parte no vinculada, por un precio de € 7,3 millones estando sujeta la operación al 16% de IVA. A la firma del contrato privado de compraventa se ha abonado la cantidad de € 601.012 más el correspondiente IVA soportado. A la firma de la escritura pública de compraventa prevista para octubre de 2006 se deberá abonar la parte aplazada del precio por importe de € 6,7 millones más el IVA correspondiente. La Compañía utilizará fondos de la OFERTA para hacer frente al precio aplazado de € 6.651.790 y el IVA se pretende financiar con una línea de crédito pendiente de formalizar. La escritura pública de compraventa se firmará en octubre de 2006.

URBAS destinará € 2 millones para pagos aplazados en la compra de terrenos en Tánger. En Marruecos la Compañía va a desarrollar tres promociones de las cuales dos estarán localizadas en el centro de Tánger (“Tánger 1” y “Tánger 2”) y la tercera en las inmediaciones del aeropuerto de dicha ciudad en un área próxima a la costa (“Tánger 3”). El pago aplazado de terrenos en Marruecos se utilizará para Tánger 3.

GRUPO URBAS ha comprado parcelas en Ibn Boukhalef (“Tánger 3”), proyecto de construcción de 1.400 viviendas, de las que el 30% serán sociales, a desarrollar en las inmediaciones del aeropuerto de Tánger, conforme a condiciones establecidas por el Holding d’Aménagement Al Omrane, entidad pública encargada de la promoción de viviendas sociales, dependiente del Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Marruecos. El inicio de las obras podría tener lugar hacia el tercer trimestre de 2007 en función de los trabajos de urbanización de los terrenos. La duración estimada de las obras una vez entregadas las parcelas será de 36 meses. El precio total de compraventa de las parcelas es de € 2,93 millones siendo el calendario de pago el siguiente: 10% como señal a la firma del contrato privado, 30% desde la puesta a disposición del suelo prevista para junio de 2007, y el 60% restante en mensualidades durante los 24 meses siguientes a la puesta a disposición del suelo. El 30 de junio de 2006 se ha abonado unos € 300.000 como señal. Del precio aplazado por importe de € 2,63 millones, € 2 millones se abonarán con fondos de la OFERTA y los € 591.051 restantes se deben abonar en los próximos doce meses desde la fecha de la Nota sobre los Valores para lo cual la Compañía recurrirá a financiación de entidades de crédito pendiente de formalizar. La escritura pública se ha formalizado el 17 de agosto de 2006.

Otras partidas del pasivo circulante por importe de € 2,1 millones incluye saldos de las cuentas de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar y otros pasivos corrientes, así como gastos de personal y de consejeros, y otros gastos de explotación, por un periodo de doce meses.

URBAS está estudiando proyectos de inversión en zonas costeras de Málaga y Cádiz, y localidades del interior como Aljarafe (Sevilla) y Corredor del Henares. Entre los proyectos que finalmente se seleccionen y se puedan materializar, la Compañía tiene previsto aportar señales por un importe máximo de € 746.458. No se han asumido compromisos de pago sobre ninguno de estos proyectos.

URBAS está estudiando su implantación en diversos mercados internacionales si bien a corto plazo las nuevas inversiones internacionales se realizarían en Marruecos y, en su caso, Portugal. En Portugal se estudian proyectos en Lisboa, Oporto y El Algarbe. La Compañía tiene previsto destinar € 5,4 millones a dichas inversiones para los que por el momento no existen compromisos de pago.

En caso de que se produjera una suscripción parcial de la ampliación de capital, la Compañía procedería a desinvertir de activos inmobiliarios – fincas de Níjar no embargadas - y financieros – participación en URBANIJAR -, solicitaría préstamos a partes vinculadas, recortaría inversiones sobre las que no exista compromisos de pago, o en último caso efectuaría una reestructuración financiera. Las fincas de Níjar no embargadas y la participación del 42,6% en URBANIJAR podrían reportar un máximo de € 6,9 millones y el recorte de inversiones supondría unos € 6,1 millones.

Las oportunidades de adquisición de terrenos y solares en España y Marruecos hizo innecesaria, para el relanzamiento de la actividad inmobiliaria, la compra de diversos activos del Grupo Guadahermosa con el uso de los fondos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias de marzo de 2006. A pesar de todo, el 46% de los fondos utilizados de la ampliación dineraria se han destinado a operaciones vinculadas.

A continuación se presenta una tabla con las desviaciones entre el destino del uso de los fondos para la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias prevista en el Folleto verificado por la CNMV el 16 de febrero de 2006 y el uso efectivo de los mismos a la fecha de esta Nota sobre los Valores:

Importe de la oferta	Folleto	Nota s/ Valores
Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa	8.419.442	0
Aportación no dineraria	8.236.664	8.236.664
Adquisición de suelo de 3 ^{os}	8.183.398	8.720.479
Compra de local comercial	1.200.000	0
Pago aplazado parcelas Pioz adquiridas a GUADAHERMOSA	762.184	1.302.149
Inversiones en capital circulante	700.000	734.626
Reducción acreedores a l/pl	454.971	0
Organismos Seguridad Social	285.003	0
Préstamos GUADAHERMOSA y URBANIJAR	242.407	5.532.160
Reclamaciones por vía judicial	196.806	0
Pago cesión créditos operación EPCENOR		2.655.785
Gastos de construcción 4ª fase Pioz		690.241
Saldo pendiente uso de fondos a fecha Nota Valores		1.047.783
Importe neto	28.680.876	28.919.887
Gastos de la emisión	789.012	550.000
Importe bruto	29.469.887	29.469.887

(en euros)

Las razones de la diferencia entre los importes que figuran en ambas columnas son las siguientes:

- **Adquisición de suelo de Grupo Guadahermosa.** No se han realizado de momento las adquisiciones de suelo de Grupo Guadahermosa en Almería y Málaga previstas en el Folleto. Sin embargo, no se descarta efectuar dichas adquisiciones en un futuro próximo.
- **Adquisición de suelo de 3^{os}.** Las inversiones de URBAS se han destinado principalmente a asegurarse una cartera de suelo diversificada con promociones a desarrollar en Guadalajara, Asturias y Marruecos, así como el inicio de la actividad patrimonial en Madrid. El importe de € 8,7 millones se desglosa en: € 1,5 millones en la compra de parcelas urbanas en Guadalajara capital, € 0,7 millones en señalización de las fincas correspondientes al sector 3 del Plan de Ordenación Municipal de Horche y otros € 0,7 millones en señalización de una parcela en el sector SP-13 de Guadalajara, € 1,2 millones en concepto de pago parcial de fincas urbanizables en Llanera (Asturias), € 3 millones en señalización y compra de terrenos en Tánger (Marruecos), y € 1,6 millones para el pago de parte del precio de naves y parcelas en San Martín de la Vega (Madrid). La dirección de la Compañía entiende que las oportunidades de inversión en Guadalajara y Tánger son más atractivas por sus condiciones que las que pueden representar las operaciones de adquisición de suelo finalista en Ciudad Real y Cádiz, sin que se descarte su adquisición en próximas fechas.
- **Compra de local comercial.** En lugar de la adquisición de un local comercial en un lugar representativo del distrito de negocios de Madrid, la dirección de URBAS se ha decantado por el alquiler de un local comercial en el centro histórico de Madrid, muy próximo al edificio que está construyendo la empresa participada EPCENOR, con opción de compra al término del contrato de arrendamiento.
- **Pago aplazado parcelas Píoz adquiridas a GUADAHERMOSA.** La diferencia entre el importe pagado de € 1,3 millones y el precio aplazado previsto en el Folleto de € 762.184 corresponde al IVA que se calcula sobre la totalidad del precio de compraventa de las parcelas. En todo caso, el IVA soportado constituye un saldo deudor con la Hacienda Pública.
- **Inversiones en capital circulante.** La Compañía ha hecho frente a pagos por € 734.626, más o menos en línea con los previstos en el Folleto.
- **Reducción acreedores a largo plazo.** La Compañía continúa negociando la deuda con la Caja de Ahorros del Mediterráneo habiéndose ofrecido la caja a saldar la deuda con el abono de € 300.000 frente a los € 400.000 planteados hace unos meses. En relación a la fianza depositada en su día por el arrendatario de la calle Granja, 44, en Alcobendas (Madrid) por importe de € 54.971, se está estudiando el expediente para determinar la decisión a adoptar.
- **Organismos Seguridad Social.** URBAS ha presentado un recurso contencioso administrativo contra la Tesorería General de la Seguridad Social en la que insta la prescripción de una serie de cuotas que forman parte del saldo contabilizado en el pasivo de la Compañía. El 10 de mayo de 2006 la magistrada juez del Juzgado Contencioso Administrativo nº 14 de Barcelona dicta providencia de admisión a trámite del citado recurso. La Compañía tiene pendiente la formulación de la correspondiente demanda.
- **Préstamos GUADAHERMOSA y URBANIJAR.** La cancelación de la deuda histórica con la Agencia Tributaria a través del abono del saldo pendiente a 20 de diciembre de 2005 por importe de € 4,9 millones se efectuó mediante préstamos contraídos con GUADAHERMOSA y URBANIJAR. Los préstamos con GUADAHERMOSA y URBANIJAR se han cancelado con fondos de la OFERTA en lugar de hacerlo con fondos provenientes de la venta de fincas de Níjar debido a que las ofertas de adquisición recibidas no eran lo suficientemente atractivas.

- **Reclamaciones por vía judicial.** Algunas de las reclamaciones de cantidad han sido satisfechas con efectivo que figuraba en el balance de la Compañía a finales de 2005.
- **Pago cesión créditos operación EPCENOR.** En la transacción de compra de acciones de EPCENOR, la Compañía asumió por cuenta de EPCENOR - si bien conservará un derecho de cobro contra ella - créditos que tenía dicha sociedad por un importe total de € 2,6 millones. A la fecha de la Nota sobre los Valores la Compañía ha abonado la totalidad de dichos créditos con fondos de la OFERTA.
- **Gastos de construcción 4ª fase Pioz.** La Compañía no había recurrido aún a deuda de entidades de crédito para financiar la construcción de la promoción correspondiente a la 4ª fase de la Urbanización Valcastillo en Pioz (Guadalajara) por lo que de forma temporal ha afrontado pagos por importe de € 0,7 millones con fondos de la OFERTA.
- **Saldo pendiente de uso de los fondos a la fecha de la Nota sobre los Valores.** A la fecha de la Nota sobre los Valores había un importe de € 1 millón procedente de la ampliación de capital de marzo de 2006 anterior pendiente de aplicación.
- **Gastos de la emisión.** Los gastos efectivos abonados de la emisión a 20 de junio de 2005 han ascendido a € 550.000 en lugar de los € 789.012 estimados en el Folleto.

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 nuevas 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”) cuyo nuevo domicilio social es Plaza de la Lealtad Nº 1, 28014 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 y tendrán los mismos derechos y obligaciones correspondientes al ejercicio 2006 que los que puedan corresponder a los titulares de acciones en circulación a la fecha de la Nota sobre los Valores.

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.

A la fecha de la presente Nota sobre los Valores no existen dividendos activos con cargo a ejercicios anteriores al 1 de enero de 2006 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 surgirían en el momento en que la Junta General de Accionistas o, en su caso, el Consejo de Administración, acordaran el reparto de ganancias sociales, siempre y cuando las hubiere.

Derechos de voto

Los adjudicatarios de las nuevas acciones emitidas en la OFERTA objeto de la presente Nota sobre los Valores 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 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 incluido, si fuera el caso, dividendos que acordara repartir la Junta General de Accionistas de 2007 con cargo a beneficios correspondientes al ejercicio 2006. Sin embargo, el Consejo de Administración de URBAS no tiene previsto proponer a la Junta General de Accionistas que se celebrara en 2007 el reparto de dividendos atendiendo a la situación actual de la Compañía y a las necesidades de inversión.

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.

“La Junta General de Accionistas de la entidad celebrada el día 9 de junio de 2006 acordó en el punto VI.2 del Orden del Día:

B) 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 nuevas 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 Ley de Sociedades Anónimas.

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.”

En virtud de la facultad otorgada por la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de URBAS, en reunión de fecha 28 de junio de 2006, acuerda aumentar el capital social en la cantidad de € 20.143.902,08 (la mitad del capital social a la fecha de la Junta General de Accionistas de 9 de junio de 2006) mediante la emisión de 31.474.847 nuevas acciones ordinarias, de un valor nominal de € 0,64 cada una, con una prima de emisión de € 0,06 cada una, con contraprestación dineraria en efectivo. La emisión está destinada a los accionistas de la Compañía que lo sean al término del día hábil bursátil anterior al inicio del periodo de suscripción, quienes dispondrán del derecho de suscripción preferente, a razón de una nueva acción por cada dos acciones antiguas.

El Consejo de Administración delega en las figuras del Presidente, Consejero Delegado y Secretario del Consejo para que, de manera solidaria e indistinta, puedan efectuar las operaciones necesarias a fin de ejecutar los acuerdos adoptados incluyendo los referidos a la documentación y trámites necesarios para la cotización oficial de las acciones, firmando cuanta documentación pública o privada sea necesaria a tal efecto.

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 16 de octubre 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.

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 de 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, residentes 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, no en 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, 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 manara 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 inmediato 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.

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 € 20.143.902,08 que se realizará mediante la emisión y puesta en circulación de 31.474.847 nuevas acciones ordinarias de € 0,64 de valor nominal. Las nuevas acciones se emitirán con una prima de emisión de € 0,06 por acción, lo que supone una prima de emisión total de € 1.888.490,82. Las nuevas acciones estarán numeradas correlativamente del número 62.949.695 al 94.424.541, ambos inclusive, y gozarán de los mismos derechos y obligaciones que las que están actualmente en circulación.

El importe nominal global máximo de la OFERTA representa un 50% del capital social de URBAS a la fecha de la presente Nota sobre los Valores y un 33,3% después de efectuarse la ampliación de capital correspondiente a la OFERTA.

Euros	Capital social	% Total
Capital a la fecha del Folleto	40.287.804,16	66,67%
Ampliación de capital	20.143.902,08	33,33%
Total	60.431.706,24	100,00%

El importe de la ampliación de capital establecido en la OFERTA es el máximo previsto. El acuerdo de ampliación de capital adoptado por el Consejo de Administración en reunión celebrada el día 28 de junio de 2006 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.

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 la ampliación de capital. La fecha de anuncio al público del importe definitivo de la OFERTA podrá variar atendiendo a la necesidad de convocar una, dos o tres vueltas en la ampliación de capital (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 reunión celebrada por el Consejo de Administración de URBAS el 28 de junio de 2006 se acordó aumentar el capital social a través de una ampliación de capital. La suscripción de nuevas acciones podría efectuarse, en su caso, en tres periodos consecutivos (en lo sucesivo “vueltas”):

Primera Vuelta

En la Junta General de Accionistas de 9 de junio de 2006 se delegó en el Consejo de Administración de la Compañía el establecimiento de los términos y condiciones del aumento de capital.

El periodo de suscripción preferente de las nuevas acciones se establece en 15 días desde la publicación del anuncio de la OFERTA en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (“BORME”).

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 21 de septiembre de 2006, gozarán del derecho de suscripción preferente desde el 22 de septiembre hasta el 6 de octubre 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 en la proporción de una nueva acción por cada dos acciones antiguas.

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 de la ampliación de capital.

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 una hipotética segunda vuelta, deberán manifestar el número de acciones adicionales (en adelante “acciones adicionales”) que desean adquirir junto con la orden de suscripción de derechos. La solicitud de acciones adicionales que se hubiera efectuado durante el periodo de suscripción preferente deberá manifestar el número de acciones adicionales que los accionistas actuales o titulares de derechos hubieren solicitado, con el límite máximo de cuatro veces las que les corresponderían y fuesen efectivamente suscritas en la primera vuelta.

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 17:45 horas del último día hábil bursátil del periodo de suscripción preferente, es decir, el 6 de octubre 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.

La adjudicación provisional de nuevas acciones y el resultado de la suscripción correspondiente al periodo de suscripción preferente serán comunicados por la Entidad Agente a las Entidades Participantes, a la Compañía, y al mercado en general, durante el primer día hábil bursátil siguiente al del cierre de dicho periodo, es decir, el 9 de octubre de 2006.

Segunda Vuelta

En el Consejo de Administración de 28 de junio de 2006 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 en el plazo de tres días hábiles.

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 acciones adicionales se presentará durante el período de suscripción preferente junto con la orden 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 solicitud de acciones adicionales reflejará el límite máximo de nuevas acciones susceptibles de adjudicación, no pudiendo el titular de derechos solicitar más de cuatro veces las nuevas acciones que le pudieran corresponder y fuesen efectivamente suscritas en la primera vuelta. 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 sobrantes entre el volumen total de acciones adicionales solicitadas. 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 solicitud de acciones adicionales efectuadas durante el plazo establecido para la segunda vuelta 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 peticiones efectuadas ante ellas a la Entidad Agente. Esta comunicación no debe efectuarse más tarde de las 17:45 horas del último día del período de suscripción de acciones adicionales, es decir, el 11 de octubre 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 provisional de las acciones adicionales correspondientes a la segunda vuelta se realizará por Renta 4 el último día del periodo de suscripción de acciones adicionales, a la vista de las peticiones de suscripción adicional, es decir, el 11 de octubre 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 reunión del Consejo de Administración de 28 de junio de 2006 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 de dos días hábiles desde la finalización de la segunda vuelta, el Consejo de Administración decida libremente la adjudicación en función de criterios como la conveniencia de incorporación de nuevos inversores financieros o estratégicos en la Compañía.

El plazo previsto para la solicitud de acciones sobrantes en la tercera vuelta, cuya solicitud se tramitará frente a las Entidades Participantes, se iniciará previsiblemente el 13 de octubre de 2006 finalizando el 16 de octubre de 2006.

Las órdenes de solicitud de nuevas acciones efectuadas durante el plazo establecido para la tercera vuelta serán irrevocables, debiendo proceder las Entidades Participantes, por cuenta de sus ordenantes y, en su caso, en nombre propio, a comunicar el volumen total de solicitudes efectuadas ante ellas a la Entidad Agente. Esta comunicación no debe efectuarse más tarde de las 17:45 horas del último día del período de acciones sobrantes, es decir, el 16 de octubre 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 de URBAS podrá asimismo ofrecer acciones sobrantes a inversores de carácter cualificado que a su entender puedan contribuir a dar estabilidad al accionariado.

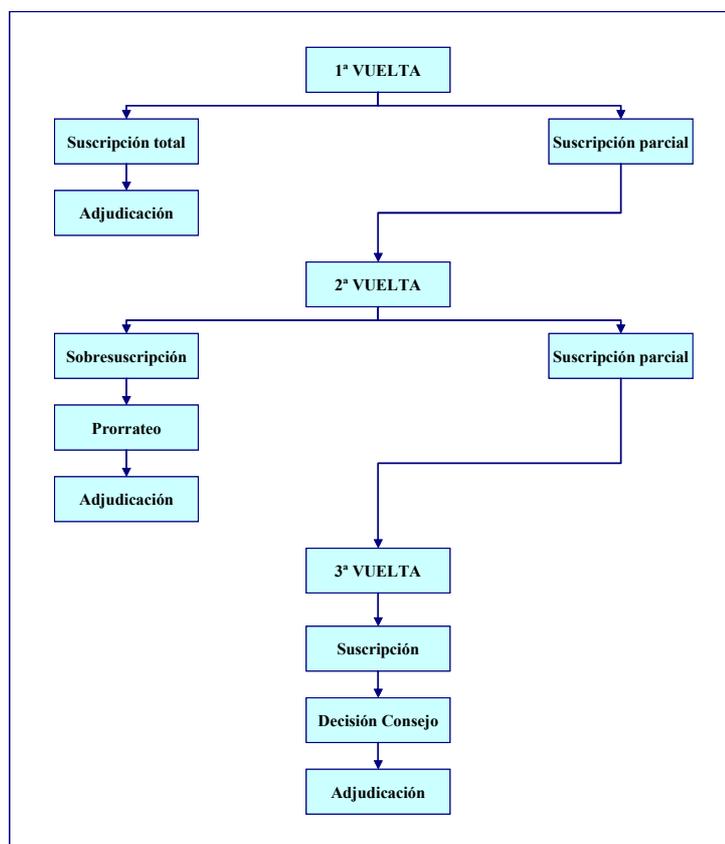
El Consejo de Administración comunicará a Renta 4 los resultados provisionales de la solicitud y adjudicación discrecional de esta tercera vuelta el último día hábil del periodo de solicitud previsto para dicha vuelta, procediendo la Entidad Agente a efectuar la comunicación a las Entidades Participantes ese mismo día.

En el supuesto de que la totalidad de las acciones que constituyen la OFERTA 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 y solicitudes efectuadas cualquiera que sea el importe resultante.

En caso de suscripción parcial, el Consejo de Administración tiene la facultad de rechazar, de forma discrecional, solicitudes de acciones sobrantes.

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

Proceso de suscripción y adjudicación de la Oferta.



Calendario orientativo de la ampliación de capital.

A continuación se presentan tres alternativas de calendarios orientativos de la OFERTA dependiendo de que se efectúen finalmente una, dos o tres vueltas en la ampliación de capital. Las fechas presentadas en la tabla son de carácter estimativo y podrían sufrir algún tipo de variación, en cuyo caso URBAS lo comunicaría mediante el correspondiente hecho relevante.

Alternativa 1: Primera vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	19-sep-06
Publicación anuncio en el BORME	21-sep-06
Inicio de la Primera Vuelta: período de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	22-sep-06
Finalización de la Primera Vuelta	06-oct-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera Vuelta	13-oct-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	16-oct-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	24-oct-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	26-oct-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	30-oct-06

Alternativa 2: Primera y segunda vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	19-sep-06
Publicación anuncio en el BORME	21-sep-06
Inicio de la Primera Vuelta: período de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	22-sep-06
Finalización de la Primera Vuelta	06-oct-06
Inicio de la Segunda Vuelta: período de solicitud de acciones adicionales	09-oct-06
Finalización de la Segunda Vuelta	11-oct-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera y Segunda Vuelta	13-oct-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	16-oct-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	24-oct-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	26-oct-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	30-oct-06

Alternativa 3: Primera, segunda y tercera vuelta.

ACTUACIÓN	FECHA
Aprobación y registro del Folleto	19-sep-06
Publicación anuncio en el BORME	21-sep-06
Inicio de la Primera Vuelta: período de suscripción preferente y de solicitudes adicionales	22-sep-06
Finalización de la Primera Vuelta	06-oct-06
Inicio de la Segunda Vuelta: período de solicitud de acciones adicionales	09-oct-06
Finalización de la Segunda Vuelta	11-oct-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Primera y Segunda Vuelta	13-oct-06
Inicio de la Tercera Vuelta: período de solicitud de acciones sobrantes al Consejo de Administración	13-oct-06
Finalización de la Tercera Vuelta	16-oct-06
Adjudicación de nuevas acciones de la Tercera Vuelta	16-oct-06
Otorgamiento de la escritura pública de ampliación de capital	17-oct-06
Inscripción de la escritura pública en el Registro Mercantil de Madrid	25-oct-06
Asignación por Iberclear de las referencias de registro de las nuevas acciones	27-oct-06
Admisión a cotización de las nuevas acciones	02-nov-06

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 de la presente Nota sobre los Valores, 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.

No existe la posibilidad de reducir suscripciones en la primera vuelta ya que las órdenes de suscripción tienen carácter firme e irrevocable y sólo los titulares de derechos de suscripción preferente pueden ejercitar el derecho para adquirir nuevas acciones.

En caso de que se produzca sobresuscripción en la segunda vuelta, el importe correspondiente a las acciones no adjudicadas será devuelto por las Entidades Participantes a los titulares que hubiesen efectuado provisión de fondos por nuevas acciones adicionales solicitadas en un plazo máximo de dos días hábiles desde la fecha de adjudicación provisional de acciones correspondientes a la segunda vuelta.

En la tercera vuelta no cabe la posibilidad de reducir solicitudes de acciones sobrantes si bien tampoco se exige el desembolso anticipado por el importe correspondiente a las acciones sobrantes solicitadas.

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 la primera vuelta, la cantidad máxima de nuevas acciones que podrán suscribir los accionistas de URBAS en ejercicio del derecho de suscripción preferente será la que resulte de aplicar la relación de canje, es decir, una acción nueva por cada dos acciones antiguas.

Los accionistas o titulares de derechos de suscripción preferente que manifiesten su intención de adquirir nuevas acciones adicionales, no podrán solicitar más de cuatro veces las que les corresponderían en la primera vuelta.

No existe cantidad mínima, ni máxima de acciones sobrantes que se pueden solicitar para la tercera vuelta de la ampliación de capital.

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 durante las vueltas que puedan tener lugar conforme al procedimiento establecido para la OFERTA, se entenderán formuladas con carácter firme, no pudiendo retirarse solicitudes.

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 se debe efectuar en el momento del ejercicio de los derechos de suscripción preferente durante la primera vuelta.

Los accionistas o titulares de derechos de suscripción preferente que solicitaran acciones adicionales deberán efectuar una provisión de fondos por el importe total de las acciones adicionales solicitadas. En el supuesto de que se incurriese en sobresuscripción, una vez tuviese lugar el prorrateo, el importe correspondiente a las acciones no adjudicadas sería

devuelto por las Entidades Participantes en un plazo máximo de dos días hábiles desde la fecha de adjudicación provisional de acciones correspondientes a la segunda vuelta.

En relación a las solicitudes de acciones sobrantes en la tercera vuelta, el desembolso se debe realizar el día en que se confirme la adjudicación por el importe de las acciones adjudicadas por el Consejo de Administración. El desembolso se llevará a cabo a través de 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, se le podrá asignar las nuevas acciones 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 la misma.

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, 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 el 30 de octubre de 2006. No obstante lo anterior, se hace constar que el plazo anteriormente indicado podría no cumplirse.

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 la OFERTA ya sea a través de la Entidad Agente, en el caso de las primeras dos vueltas, o por ser el órgano encargado de la adjudicación, en el caso de la tercera vuelta, 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 y decidido el importe definitivo, 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 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 17:45 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 hábil del período de suscripción preferente.

La Entidad Agente se reserva el derecho de no admitir 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.

En la determinación del valor teórico del derecho de suscripción preferente hay que tener en cuenta la dilución planteada por la ampliación de capital en el supuesto de precio de emisión inferior a la cotización.

El valor teórico del derecho de suscripción preferente se calculará sobre el precio de cierre de la acción 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 de la acción correspondiente a la sesión bursátil del día anterior al inicio del periodo de negociación de los derechos

PRE Precio de suscripción: € 0,70

NAP Número de acciones previo al aumento: 62.949.694 acciones

NAE Número de acciones a emitir: 31.474.847 nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital asumiendo suscripción plena

Ejemplo:

El valor teórico del derecho de suscripción preferente sería de € 0,88 utilizando el precio de cierre de la cotización de URBAS correspondiente a la sesión bursátil del 14 de septiembre de 2006 que ha sido de € 3,35. 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.

$$\text{VTD} = \frac{(3,35 - 0,70) * 31,5 * 10^6}{(62,9 + 31,5) * 10^6} = 0,88$$

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 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 la primera vuelta, la suscripción de acciones va dirigida a los accionistas de la Compañía que aparezcan legitimados como tales a las 23:59 horas del día hábil bursátil anterior al del inicio del período de suscripción, es decir, el día 21 de septiembre de 2006, y a los demás inversores que adquieran los correspondientes derechos de suscripción preferente en la primera vuelta. En el caso de que hubiera una segunda vuelta, las acciones adicionales podrán ser solicitadas por quienes hubieren suscrito acciones en la primera vuelta. En el supuesto de que tuviera lugar una tercera vuelta, cualquier inversor podrá acudir a la misma.

La ampliación de capital 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, siendo previsible que en el caso de que sea necesaria una tercera vuelta se incorporen inversores institucionales.

El Consejo de Administración de URBAS sigue interesado 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.

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.

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 ofrecidas ni vendidas 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 han 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.

GUADAHERMOSA ha manifestado su voluntad de acudir a la ampliación de capital para mantener su participación en la Compañía, que a la fecha de la Nota sobre los Valores es del 24,81%, ejercitando los derechos que le otorgaran la titularidad sobre las nuevas acciones que le correspondieran sin alcanzar el límite del 25% que le obligaría a lanzar una OPA.

En caso de que la OFERTA se cierre con suscripción parcial, GUADAHERMOSA venderá el número de acciones que represente un porcentaje superior a la participación que ostenta en el capital de URBAS a la fecha de la Nota sobre los Valores en el menor plazo posible y en todo caso dentro de los 6 meses siguientes a la fecha en la que por primera vez superara dicho porcentaje en el capital de la Compañía. Si no fuera posible lograrlo en el plazo de 6 meses, transcurrido dicho plazo GUADAHERMOSA se vería obligada a lanzar una OPA sobre el porcentaje de capital a que obligue la legislación vigente.

Arco 2000, S.L., sociedad controlada por el consejero de URBAS D. Joaquín Angel Mínguez Navarro, ha comunicado que acudirá a la ampliación de capital para detentar una posición relevante. D. Joaquín Angel Mínguez Navarro es el segundo mayor accionista de la Compañía con un 0,1843% del capital, participación que ostenta principalmente a través de las sociedades Arco 2000, S.L. y Quintalia Carale, S.L. Tras la OFERTA dicho consejero podría alcanzar una participación de alrededor del 3% del capital.

Los miembros de los órganos de administración que ostentan participación en el capital de la Compañía manifiestan su intención de suscribir las acciones correspondientes a los derechos de que sean titulares como accionistas de URBAS.

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;

No procede.

- 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 cuando se produzca la suscripción total en la primera o, en su caso, segunda o tercera vuelta. En caso de suscripción parcial en la tercera vuelta, la Compañía cerrará la OFERTA declarando aumentado el capital social en el importe de la suma de las suscripciones y solicitudes de nuevas acciones efectuadas en las tres vueltas.

La ampliación de capital 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 es el 6 de octubre de 2006. Para que ello fuera posible debería producirse una suscripción total en la primera vuelta.

- 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 de la OFERTA. Si fuera necesaria una tercera vuelta, los inversores podrían 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 suscritas.

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 € 0,70 del cual € 0,64 corresponden al valor nominal y € 0,06 a prima de emisión. El aumento de capital se efectúa libre de gastos del emisor 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. 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 emisión de las nuevas acciones correspondientes a la OFERTA se ha comunicado mediante hecho relevante de fecha 14 de junio de 2006.

- 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.**

En la primera vuelta de la OFERTA, los accionistas actuales tendrán derechos de suscripción preferente de acciones nuevas en la proporción de una acción nueva por cada dos acciones antiguas.

A partir de la primera vuelta de la OFERTA se extinguen los derechos de suscripción preferente debido a la finalización del plazo de vigencia de los mismos. En la segunda y tercera vuelta, el precio de emisión sería el mismo que el fijado para la primera vuelta.

- 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 los miembros de los órganos de administración, de gestión o de supervisión, o altos directivos o personas vinculadas en su nombre y en el de las sociedades que representan, no ha existido disparidad entre el coste real en efectivo por acción y la cotización de la misma al tiempo de las citadas transacciones bursátiles.

En el caso del accionista principal y de la anterior accionista principal que ya no ostenta participación significativa en el capital de la Compañía, el coste real en efectivo de las acciones adquiridas fue el correspondiente a la cotización a excepción de las compras efectuadas como consecuencia de la suscripción de las ampliaciones de capital por compensación de créditos y por aportaciones no dinerarias que se realizaron con un precio de emisión de € 0,65.

Las operaciones de valores efectuadas por el accionista principal GUADAHERMOSA, por D^a Dolores Serra Autet y por miembros del Consejo de Administración de la Compañía han sido comunicadas a la CNMV de acuerdo con la obligación impuesta por la legislación vigente y la normativa que regula los mercados de valores.

A continuación se muestra una tabla con los detalles de las operaciones de valores efectuadas durante la ampliación de capital de marzo de 2006 y con posterioridad hasta la fecha de la Nota sobre los Valores por GUADAHERMOSA y por los miembros del Consejo de Administración de la Compañía:

Euros	Fecha operación	Derechos	Acciones	Precio
<u>Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.</u>				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	15-mar-06		12.671.790	0,65
	15-mar-06		982.096	0,65
Urbanijar Ibérica, S.L.	19-may-06		60.000	2,40
	25-may-06		30.000	2,32
	25-may-06		18.000	2,52
	30-may-06		93.000	2,37
	05-jun-06		88.000	2,46
	08-jun-06		6.500	2,41
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	15-mar-06		400	0,65
<u>D Joaquín Angel Mínguez Navarro</u>				
Quintalia Carale, S.L.	08-mar-06	22.000		2,74
			44.000	0,65
Arco 2000, S.L.	08-mar-06	22.000		2,70
			44.000	0,65
			2.000	0,65
	02-jun-06		25.000	2,59
<u>D. Juan Antonio Ibañez Fernández</u>	10-may-06		1.800	2,81
<u>D. Ignacio Checa Zavala</u>				
	06-mar-06	500		2,78
			1.000	0,65
			5.600	0,65
<u>D. Alfonso Martínez Peláez</u>	10-mar-06		400	0,65

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 de aseguramiento.

En el caso de que no se suscriba la totalidad de las acciones que forman parte 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. 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 correspondiente a las nuevas acciones emitidas de la OFERTA, se calcula como un porcentaje sobre el importe efectivo de la colocación. La comisión de colocación será del 0,5%, excepto en el caso de que la cotización de URBAS el día anterior a la fecha de inicio del periodo de suscripción fuera inferior al 110% del precio de emisión de € 0,70, en cuyo caso la comisión de colocación sería del 1% del importe efectivo.

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

No hay, ni habrá, acuerdo de aseguramiento.

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.**

El Consejo de Administración, haciendo uso de la facultad delegada por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2006, en reunión de fecha 28 de junio de 2006, acordó que se solicitará la admisión a cotización de las nuevas acciones, correspondientes a la ampliación de capital aprobada en dicha reunión, 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 también en el Consejo de Administración la facultad de suscribir cuantos documentos y realizar 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 junio de 2006 autorizó al Consejero Delegado, para que suscribiera cuantos documentos fuera necesario 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, 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 quince 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 30 de octubre de 2006.

En el caso de que se produjesen retrasos significativos 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 en los quince días hábiles siguientes 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.

No procede.

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 compromiso de no disposición suscrito por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos el día 23 de enero de 2006, extensible a las empresas de su grupo empresarial Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S. L. y URBANIJAR, no es aplicable a las acciones adquiridas con posterioridad a la ampliación de capital de marzo de 2006, ni tampoco a las acciones que se suscriban en ejercicio de los derechos de suscripción preferente de la presente OFERTA.

El compromiso de no disposición suscrito en enero de 2006 que vence el 29 de marzo de 2007 afecta al siguiente número de acciones:

Accionista	nº Acciones	% del capital
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	15.056.070	23,9%
Urbanijar Iberica, S.L.	265.659	0,4%
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	600	0,0%
Total	15.322.329	24,3%

El 15 de septiembre de 2006 se publica un hecho relevante en el que se certifica que el 14 de marzo de 2006: “Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. ha manifestado su intención de mantenimiento a largo plazo de una participación significativa similar a la actual en el capital de Urbas (Urbanizaciones y Transportes), con el fin de consolidar la gestión y desarrollar la sociedad.”

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 la ampliación de capital es de € 22.032.392,90 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 € 21.606.864,42.

En el caso de que se suscribiera la mitad del máximo posible de nuevas acciones correspondientes a la ampliación de capital, el importe de los ingresos brutos sería de € 11.016.196,45. En tal caso los ingresos netos totales serían de € 10.761.115,78.

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)	
	Suscripción parcial 50%	Suscripción total
Publicidad (Folleto, anuncios prensa,...)	9.542	9.542
Notaría y Registro Mercantil ⁽¹⁾	13.252	13.252
Impuesto T.P. Y A.J.D.	110.162	220.324
Comisión de colocación y de agencia, asesoramiento financiero ⁽²⁾	101.311	150.000
Iberclear	6.330	6.661
Tasas CNMV (Admisión)	1.626	1.626
Tasas CNMV (Emisión)	1.626	2.820
Bolsa	11.232	21.304
Total	255.081	425.529

Los gastos totales de la OFERTA representan aproximadamente el 2,3% de los ingresos brutos en el supuesto de suscripción parcial al 50% de la ampliación de capital, y del 1,9% en el caso de suscripción total.

(1) Los gastos correspondientes a Notaría y Registro Mercantil se han estimado para el supuesto de suscripción total siendo ligeramente inferiores en el caso de suscripción parcial. 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.

(2) En el cálculo de la comisión de colocación se ha tenido en cuenta el escenario más probable consistente en que la cotización el día anterior al inicio del periodo de suscripción sea igual o superior al 110% del precio de emisión de € 0,70, por consiguiente aplicando un 0,50% al importe efectivo de la colocación.

En el supuesto de suscripción plena y en el escenario descrito en el párrafo anterior, se aplicaría el límite máximo conjunto de honorarios por importe de € 150.000, para comisión de colocación, comisión de agencia y retribución variable por asesoramiento financiero en la elaboración y tramitación de la Nota sobre los Valores, así como en la tramitación de la admisión a cotización de las nuevas acciones ante la CNMV.

9 DILUCIÓN

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

Los accionistas actuales de URBAS tienen derecho de suscripción preferente en la ampliación de capital. En caso de que los accionistas actuales ejerciten el derecho de suscripción preferente su participación en el capital social no se diluirá.

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 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 33,3% del capital social resultante de la ampliación de capital.

Euros	Capital social	% Total
Capital a la fecha del Folleto	40.287.804,16	66,67%
Ampliación de capital	20.143.902,08	33,33%
Total	60.431.706,24	100,00%

La cantidad y porcentaje de la dilución expuestos en la tabla anterior asumen la suscripción total de la ampliación de capital. 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.

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.

La siguiente entidad ha 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 la ampliación de capital, y en la posterior colocación de las acciones emitidas al público y tramitación de la admisión a cotización ante la CNMV, Iberclear, y las Bolsas de Madrid y Barcelona.

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.

No procede.

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.

11 DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

El emisor se acoge a lo dispuesto en el artículo 19.4 apartado 4 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, para actualizar determinadas partes del documento de registro correspondiente al folleto registrado por la CNMV con el nº 8359 el 16 de febrero de 2006 (en adelante, “Folleto anterior”) en este capítulo de la Nota sobre los Valores ya que considera que podría afectar a las evaluaciones de los inversores. El Folleto anterior se puede consultar en la página web de la CNMV.

En aquellos casos en los que se tuviera que hacer referencia a información correspondiente al Folleto anterior, se proporcionarán referencias cruzadas que permitan a los inversores identificar fácilmente elementos específicos de la información, tal como expone el punto quinto de la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre.

En los casos en los que no se proceda a actualizar información se entenderá que el contenido del Documento de registro sigue siendo válido a la fecha de esta Nota sobre los Valores.

11.1 Información sobre el emisor

11.1.1. Nombre legal del emisor

En la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2006 se aprobó la modificación de la denominación social sustituyendo el nombre de “URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, SOCIEDAD ANÓNIMA” por el de “URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.”, lo que ha obligado a modificar el artículo 1 de los Estatutos Sociales.

En el Informe del Consejo de Administración presentado a los accionistas en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144.1.a) de la LSA, se justificó el cambio de denominación social en la conveniencia de que el nombre de la Compañía reflejara con claridad el ámbito de su actividad económica e incorporara el nombre por el que se la conoce en el mercado, es decir, URBAS. En lo que se refiere a la primera de las razones, la Compañía hace tiempo que abandonó la actividad de transportes especializándose en la actividad inmobiliaria y de desarrollo urbanístico.

11.1.2. Domicilio social y sede operativa del emisor

URBAS ha modificado recientemente su domicilio social desde la calle Princesa, nº 61 a Ronda de Segovia nº 2 E, también en la ciudad de Madrid. La dirección de la Compañía entiende que un local en planta baja ofrece ventajas debido a las posibilidades comerciales que ofrece como escaparate frente al público.

La sede operativa está en Plaza de los Caídos, nº 7, ciudad de Guadalajara.

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

La suscripción plena de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias en marzo de 2006 por un importe efectivo de casi € 29,5 millones ha provocado un giro significativo en la marcha de la Compañía no sólo desde el punto de vista de su solvencia sino también por haber posibilitado el inicio de operaciones corporativas, como la adquisición de una participación en el capital de la sociedad inmobiliaria Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A., y comerciales, como las operaciones de compraventa de una parcela urbana en Guadalajara capital y de fincas urbanizables en las localidades de Tórtola de Henares (Guadalajara) y de Llanera (Asturias), además de hacer frente a compromisos de pago pendientes en la adquisición de parcelas urbanas de la Urbanización Valcastillo en la localidad de Pioz (Guadalajara).

11.1.4. Inversiones

A la fecha de la Nota sobre los Valores, URBAS tiene compromisos de pago para los siguientes doce meses por un importe de € 36,6 millones en la adquisición de terrenos y en la compra de participaciones financieras. El 36% de dichos compromisos se pretende financiar con fondos de la OFERTA y el resto con financiación ajena ⁽¹⁾.

A continuación se expone una tabla con el desglose de los compromisos de pago por inversión:

Inversión	Euros
Adquisición de terrenos	
1) España	27.945.896
Tórtola de Henares	825.542
Horche	13.999.418
Llanera	5.404.860
Guadalajara (sector SP-13)	7.716.076
2) Extranjero	2.630.000
Proyecto en Ibn Boukhalef	2.630.000
Subtotal inversiones en existencias	30.575.896
Participaciones financieras	
49,9% de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	5.999.683
Subtotal inversiones financieras	5.999.683
Total compromisos de pago por inversiones	36.575.579

11.1.5. Capital social

El número de acciones en circulación de URBAS al principio de 2006 y final del primer trimestre de 2006 ha sido de 17.611.406 y 62.949.694, respectivamente. A 31 de marzo de 2006 el capital social era de € 40.287.804,16 habiéndose desembolsado un importe nominal total de € 10.573.670,40 representativas del 26,25% del capital social a través de aportaciones no dinerarias y de compensación de créditos correspondientes a los ejercicios 2003, 2005 y 2006.

A continuación se exponen los cambios acontecidos en el capital social de URBAS durante el periodo correspondiente al ejercicio 2005 y periodo intermedio de 2006.

Capital social anterior	Concepto	Fecha inscripción en Registro Mercantil	Importe nominal	Nº acciones a emitir	Capital social resultante	Nº acciones finales
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
11.271.299,84	Ampliación capital social	27 de marzo de 2006	29.016.504,32	45.338.288	40.287.804,16	62.949.694

La ampliación de capital correspondiente al ejercicio 2005 fue por compensación de créditos siendo el precio de emisión de € 0,65 y el valor nominal € 0,64.

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias efectuada a principios de 2006 se hizo al mismo precio de emisión y con el mismo valor nominal que la ampliación de capital por compensación de créditos del ejercicio anterior.

En ningún caso se han 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.

(1) El tipo de cambio aplicado en los apartados 3.1, 3.2 y 3.4 así como en el numeral 11.1.4 para inversiones y financiaciones en Marruecos ha sido de 10,86 MAD / EUR, que fue el tipo de cambio medio correspondiente al primer semestre de 2006. GRUPO URBAS no tiene cubierto el riesgo de tipo de cambio.

11.1.6. Normativa interna societaria

Los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo de Administración han experimentado cambios como consecuencia de acuerdos adoptados por los órganos de decisión (ver apartado 11.14. de “Documentos para consulta”).

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 29 de marzo de 2006, constituyó la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, aprobando su regulación y modificando, al efecto, el Reglamento del Consejo de Administración.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el 9 de junio de 2006, acordó trasladar el domicilio social, modificar la denominación social de la Compañía, y posibilitar la celebración de reuniones del Consejo de Administración y del Comité de Auditoría en lugares distintos al término municipal de Madrid. En todos estos supuestos se ha tenido que modificar el contenido del articulado de los Estatutos Sociales.

11.2 Autocartera

URBAS ha efectuado operaciones de autocartera durante los meses de junio a agosto de 2006 que han generado un beneficio bruto de € 78.342 a contabilizar en el tercer trimestre de 2006. A la fecha de la Nota sobre los Valores ya no dispone de autocartera.

Fecha de las operaciones	Operaciones de compra		Operaciones de venta		Saldo acumulado de acciones
	Nº acciones	Precio medio	Nº acciones	Precio medio	
12-jun-06	123.000	2,47			123.000
21-jul-06	127.500	2,41			250.500
27-jul-06			31.000	2,48	219.500
28-jul-06			58.500	2,56	161.000
31-jul-06			38.000	2,70	123.000
16-ago-06			40.000	2,76	83.000
28-ago-06			20.314	3,02	62.686
28-ago-06			22.686	3,03	40.000
29-ago-06			15.000	2,98	25.000
30-ago-06			25.000	3,00	0

11.3 Descripción del negocio

11.3.1. Cartera de suelo

A la fecha de la Nota sobre los Valores, la cartera de suelo de la Compañía representa una inversión total de € 69,5 millones. En el caso del cálculo de la inversión en la cartera tradicional de suelo se ha tomado los valores de tasaciones recientes.

Cartera de suelo	Provincia	Superficie neta suelo	Estado actual	Superficie edificable	Nº unidades
Parcelas de la Urbanización Valcastillo	Guadalajara	45.440	Urbano	26.246	274
Fincas de la Urbanización Sotolargo	Guadalajara	317.239	Rústico	-----	3
Fincas y pozos de Nijar	Almería	854.561	Rústico	-----	19
Finca Llanera	Asturias	109.181	Urbanizable	-----	1
Fincas Tórtola de Henares	Guadalajara	17.421	Urbanizable	-----	3
Parcelas Guadalajara capital	Guadalajara	459	Urbano	1.161	5
Fincas Horche	Guadalajara	144.473	Urbanizable	-----	10
Parcela Guadalajara sector SP-13	Guadalajara	7.961	Urbanizable	-----	1
Naves y parcelas de San Martín de la Vega	Madrid	27.629	Urbano	11.292	5
Solares en Avdas. Tantan y Moulay Hicham ⁽¹⁾	Tánger	5.424	Urbano	33.400	3
Solares en Avda. Youssef Ben y c/ Jamal Eddin ⁽¹⁾	Tánger	1.150	Urbano	9.000	2
Parcelas en Ibn Boukhalef ⁽¹⁾	Tánger	79.500	Urbano	137.000	2
Total		1.610.438		218.098	328

(1) La superficie edificable es provisional pudiendo acordarse ligeras variaciones en negociación con las autoridades de Marruecos. Los solares en las avenidas Tantan y Youssef Ben serán en adelante denominados “solares en centro de Tánger”.

La gestión que está efectuando la dirección de la Compañía con cada uno de dichos activos es la siguiente:

- *Parcelas de la Urbanización Valcastillo.*

Fase 4ª. Promoción de 54 viviendas que está siendo construida por la empresa Obras Comán habiéndose efectuado aproximadamente el 31% de las obras que se espera concluyan en febrero de 2007. La superficie edificada total de la promoción es de 4.929, 56 m². La promoción está siendo comercializada desde mediados de abril y de momento se han vendido 16 chalets.

Fase 5ª. Promoción de 127 viviendas sobre parcelas ya urbanizadas, con proyecto pendiente de ser visado por el Colegio de Arquitectos, sobre la que está trabajando una constructora en la confección del presupuesto. Las obras de construcción ya han comenzado. Se espera que puedan completarse alrededor del 25% de las mismas a finales de 2006 y la totalidad de la promoción a finales de 2007.

Fase 6ª. 93 parcelas. Proyecto en fase de redacción. Posibilidad de dos fases.

- *Fincas de la Urbanización Sotolargo.*

La dirección de la Compañía sigue intentando alcanzar un acuerdo con el Ayuntamiento de Valdeaveruelo para movilizar el activo. No ha habido cambios en relación a la provisión por depreciación de existencias del 2004.

- *Fincas y pozos de Níjar.*

La dirección está negociando la venta de dos de las fincas baldías de regadío a agricultores de cultivos de invernadero.

- *Finca Llanera.*

El Ayuntamiento de Llanera aprobó inicialmente la recalificación de parte de la finca permitiendo edificar 5,2 viviendas por hectárea. Se han iniciado trámites para conseguir una mejora de aprovechamiento hasta 8 viviendas por hectárea. En caso de que en un periodo de 15 meses no se obtuviera la aprobación de las nuevas condiciones de edificabilidad, URBAS tendría la opción de resolver el contrato, recuperando la parte pagada del precio.

- *Fincas Tórtola de Henares.*

Las fincas pertenecen al sector 3. Está pendiente el proyecto de reparcelación pero la edificación máxima es de 20 viviendas por hectárea.

- *Parcelas Guadalajara capital.*

Las parcelas urbanas de Guadalajara capital están situadas en las calles Miguel Fluiter, conocida como calle Mayor, y San Gil. En el primer caso el edificio que se pretende promover tendría una superficie de 702 m² y se construirían 6 viviendas. En el segundo caso la superficie total de la promoción sería de 458,5 m² para un total de 4 viviendas. El proyecto está en fase de redacción.

- *Fincas Horche*

Las diez fincas urbanizables corresponden al sector 3 comprendido en el Plan de Ordenación Municipal de Horche, Guadalajara, pendiente de reparcelación. La edificación máxima es de 25 viviendas por hectárea.

- *Parcela Guadalajara sector SP-13*

La parcela está pendiente del proyecto de reparcelación.

- *Naves y parcelas de San Martín de la Vega*

El contrato de compraventa de 10 de julio de 2006 establece las condiciones del arrendamiento de las naves al vendedor por un plazo inicial de dos años prorrogable hasta un máximo de cinco años fijándose la renta anual del primer año en € 542.110.

- *Solares y parcelas en Tánger (ver apartados 3.4 y numeral 11.11.3 de la Nota sobre los Valores para Tánger 3)*

Los terrenos en Tánger incluyen tres proyectos: Tánger 1, Tánger 2 y Tánger 3. A principios de 2007 está previsto que se inicien las obras de construcción en los solares de la Avenida Youssef Ben correspondientes a Tánger 2. La superficie edificada total de dicha promoción es de unos 9.000 m².

Las cargas y gravámenes que pesan sobre la cartera de suelo son las siguientes:

Euros	Carga / Gravamen	Importe	Inversión
Urbanización Valcastillo	Crédito promotor Ibercaja obras construcción 4ª fase	8.599.750	8.708.621
Fincas Níjar	Finca nº 22423 embargada por la Seguridad Social bajo trámites de levantamiento de embargo	-----	92.743
Finca Llanera	Hipoteca, gastos y costas con Caja Madrid	325.000	5.599.362
Guadalajara capital	Préstamo hipotecario con Caja Duero	600.000	1.320.000
Naves San Martín de la Vega	Préstamo hipotecario y línea de crédito IVA por Banesto	3.402.000	4.200.000
Solares en centro de Tánger	Préstamo hipotecario y línea de crédito para gastos compra por Banque Populaire du Tanger	7.295.000	9.955.000
Total		20.221.750	29.875.726

11.3.2. Participaciones financieras

A 30 de junio de 2006 URBAS era titular de las siguientes participaciones financieras:

Euros	Consolidación	% del capital	Valor neto contable	Importe inversión
Urbanijar Ibérica, S.L.	Método de la participación	42,63%	387	387
Mulova Corporate, S.L.	Integración proporcional	50,00%	31.515	31.515
Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	Integración proporcional	49,91%	6.069.701	6.069.701

Las empresas participadas por la Compañía no están auditadas.

URBANIJAR es una sociedad inmobiliaria cuyo principal activo son 234 hectáreas de la finca 22.354 ubicada en Níjar (Almería) de la que es copropietaria URBANIJAR en un 75,87%, correspondiendo a Arco 2000, S.L. el 24,13% restante.

MULOVA es una sociedad sin actividad que ha optado sin éxito a un concurso para la adjudicación de un proyecto inmobiliario sobre unos terrenos en el norte de Africa que finalmente van a ser dedicados a otro fin, a solicitud del gobierno de Marruecos. A pesar de ello no se ha adoptado una decisión de disolución de dicha sociedad conjunta.

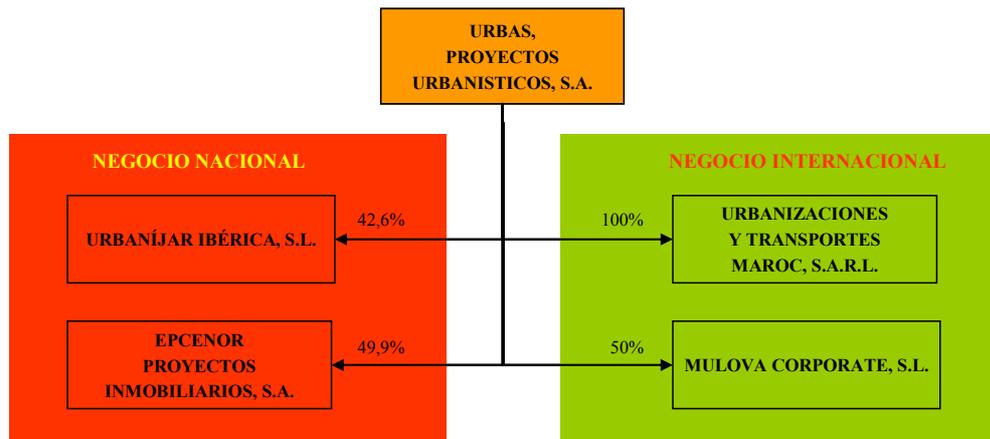
EPCENOR es una sociedad inmobiliaria cuyo principal activo es un edificio en construcción situado en la zona centro de Madrid (ver apartado 11.4.).

11.4 Estructura organizativa

Grupo Urbas desarrolla actividades de gestión de suelo y promoción inmobiliaria a nivel nacional e internacional a través de las siguientes sociedades:

- URBAS, URBANIJAR y EPCENOR, a nivel nacional, de momento en Guadalajara, Madrid, Asturias y Almería.
- Urbanizaciones y Transportes Maroc, S.A.R.L. (en adelante, "URBATRA") y MULOVA, a nivel internacional, habiendo iniciado la adquisición de terrenos y el estudio de proyectos en el norte de Marruecos.

Estructura societaria de Grupo Urbas



A 31 de diciembre de 2005 GRUPO URBAS estaba constituido por las sociedades URBAS, URBANIJAR y MULOVA, y desde esa fecha no se han producido cambios en la participación de la Compañía en dichas empresas del Grupo, ni tampoco en la identidad y titularidad de los socios en el capital de las mismas.

El 6 de abril de 2006 URBAS adquiere 1.163 acciones con un valor unitario de € 60,10121 del capital de EPCENOR representativas del 49,9% del capital. El resto del capital se reparte entre las sociedades Arco 2000, S.L. (50%), controlada por el consejero de URBAS D. Joaquín Angel Mínguez Navarro, y GUADAHERMOSA (0,1%). EPCENOR es una sociedad inmobiliaria que está construyendo un edificio en el centro de Madrid con una superficie aproximada de 5.000 m² sobre rasante. El valor neto contable del edificio a 4 de abril de 2006 era de € 12,5 millones. El presidente del Consejo de Administración de EPCENOR es D. Joaquín Angel Mínguez Navarro.

El 17 de mayo de 2006 se constituye URBATRA, sociedad con sede en Marruecos, participada al 100% por URBAS, con un capital social de € 10.000, cuyo objeto social es la promoción inmobiliaria incluyendo los sectores residencial, oficinas, comercial e industrial. No existe incompatibilidad de dicha sociedad con MULOVA ya que esta última optó a un proyecto turístico en Marruecos que finalmente no va a poder desarrollarse. URBAS ha efectuado una ampliación de capital en URBATRA por importe de unos € 920.000 para que la empresa participada pudiera proporcionar fondos necesarios para los proyectos de inversión en Marruecos: Tánger 1, 2 y 3. Asimismo se le ha dado un préstamo de empresas del grupo por importe de unos € 2,1 millones.

11.5 Órganos de Administración, de gestión y de supervisión, y altos directivos

Consejo de Administración

El Consejo de Administración de URBAS está integrado por los siguientes seis consejeros:

Nombre	Dirección profesional	Cargo	Carácter	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	Ronda de Segovia, 2-E 28005 Madrid	Consejero delegado	Ejecutivo	
D. David Fiter Serra	Virgen de Begoña, 5 28023 Madrid	Vocal	Otros externos ⁽¹⁾	
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Josefa Valcárcel, 8 28027 Madrid	Vocal	Otros externos ⁽²⁾	
D. Ignacio Checa Zavala	Ronda de Segovia, 2-E 28005 Madrid	Vocal	Externo independiente	
D. Alfonso Martínez Peláez	Paseo de la Castellana, 163 28046 Madrid	Vocal	Externo independiente	

D. José Ramón Fiter Serra presentó su renuncia al cargo de consejero el 28 de marzo de 2006, siendo aceptada por unanimidad del Consejo en reunión celebrada el 29 de marzo.

En relación a cargos ostentados por consejeros en empresas en los últimos cinco años, el 31 de diciembre de 2005, D. Juan Antonio Ibañez Fernández cesó en el cargo de administrador en la sociedad Dos Provincias Construcciones.

En los cinco años anteriores a la fecha de la Nota sobre los Valores, ninguno de los miembros del Consejo de Administración (i) ha sido condenado por delito de fraude (ii) ha estado relacionado, en calidad de administrador, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación (iii) ha sido inculcado 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.

Comisión de Auditoría

URBAS ha modificado la composición de la Comisión de Auditoría a raíz del cese del consejero D. José Ramón Fiter Serra que ocupaba el cargo de secretario de dicha comisión, en Consejo de Administración celebrado el 29 de marzo de 2006.

En aras a un mayor cumplimiento de las normas de buen gobierno corporativo se decidió sustituir como presidente de la Comisión de Auditoría a un consejero dominical por un consejero independiente.

La Comisión está integrado por los siguientes miembros:

- D. Ignacio Checa Zavala: Presidente.
- D. Alfonso Martínez Peláez: Secretario.
- D. David Fiter Serra: Vocal.

⁽¹⁾ D. David Fiter Serra pasa a tener la consideración de "Otros externos" ya que al dejar de ser accionista principal F&F Audiotex perteneciente a D^a María Dolores Serra Autet, desaparece su condición de dominical.

⁽²⁾ D. Joaquín Angel Mínguez Navarro tiene la consideración de "Otros externos" al haber efectuado operaciones comerciales con URBAS a través de una empresa de las que es accionista.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

En Consejo de Administración celebrado el 29 de marzo de 2006 constituyó una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con la siguiente composición:

- D. Alfonso Martínez Peláez: Presidente.
- D. Ignacio Checa Zavala: Secretario.
- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández: Vocal.

Equipo directivo

El equipo directivo de URBAS está formado por las siguientes 6 personas:

Nombre	Cargo
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Consejero Delegado
Dª. Almudena Plaza Toledano	Directora General
D. Ignacio Otero de Irizar	Subdirector General
D. Jesús Ordoñez Gutiérrez	Director de expansión nacional
D. Santiago González Amo	Director Financiero-Administrativo
D. Santiago Barra Toquero	Director de Comunicación

Finalizada la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias por importe efectivo de € 29,5 millones, la Compañía procedió a reforzar el equipo directivo.

En el Consejo de Administración celebrado el 29 de marzo se acordaron los nombramientos de directora general, subdirector general, y director de comunicación.

La directora general asume la gestión diaria del negocio de URBAS permitiendo descargar la actividad del consejero delegado concentrándose, entre otros, en el diseño de operaciones corporativas y alternativas de financiación, la identificación de terrenos susceptibles de incorporación en el futuro a la cartera de suelo de la Compañía, o la búsqueda y negociación de compradores para los terrenos de Níjar (Almería).

La contratación de un subdirector general responde a la necesidad de encomendar la responsabilidad de la expansión internacional a un profesional con perfil técnico y experiencia en la ejecución de operaciones complejas. La evolución futura del negocio de URBAS va a depender cada vez más de la correcta gestión de promociones inmobiliarias en el extranjero con la necesidad de desplazamientos geográficos continuos a los mercados objetivo, tal como ocurre en la actualidad con el mercado de Marruecos.

La contratación de un director de comunicación se ha efectuado para impulsar el estrechamiento de las relaciones con diversos colectivos como por ejemplo la comunidad inversora.

Los nuevos miembros del equipo directivo no desarrollan actividades al margen del emisor, no son miembros de órganos de administración, de gestión o de supervisión de otras empresas o asociaciones, ni tienen lazos familiares entre sí, a excepción de D. Ignacio Otero de Irizar que es sobrino carnal de D. Francisco Javier de Irizar Ortega, y D. Santiago Barra Toquero que es director y accionista de la revista El Decano de Guadalajara.

Preparación y experiencia

Los nuevos miembros del equipo directivo que tienen su dirección profesional en Plaza de los Caídos, nº 7, Guadalajara, suponen un paso importante en la profesionalización de la gestión de la Compañía.

- **D^a. Almudena Plaza Toledano.** Directora General. Licenciada en Ciencias Económicas y Empresariales por la Universidad Autónoma de Madrid.

Hasta finales de marzo de 2006 y durante dos años fue la directora financiera del Grupo Guadahermosa.

- **D. Ignacio Otero de Irizar.** Subdirector General. Licenciado en Administración y Dirección de Empresas por CUNEF. Nacido en 1977.

Antes de su incorporación a la Compañía fue gestor de activos en ING Real Estate Investment Management durante dos años, donde se responsabilizó de la adquisición de centros comerciales para el “Retail Property Fund Iberica”.

De julio de 2000 a julio de 2003 fue miembro del departamento de corporate finance de Deutsche Bank Global Investment Banking en Madrid. Anteriormente trabajó durante casi dos años en Merrill Lynch International Private Bank en Madrid y en Londres.

- **D. Santiago Barra Toquero.** Director de comunicación. Maestro, periodista y escritor. Nacido en 1956.

Ha trabajado en TVE, El País y Europa Press. Es director y fundador de la revista El Decano de Guadalajara. Ha sido galardonado con el premio Provincia Guadalajara de periodismo y con el de la Asociación de la Prensa de Guadalajara.

En los cinco años anteriores a la fecha de la Nota sobre los Valores, ninguno de los miembros del equipo directivo (i) ha sido condenado por delito de fraude (ii) ha estado relacionado, en calidad de administrador, con ninguna sociedad mercantil en quiebra, suspensión de pagos o liquidación (iii) ha sido inculcado 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.

Conflictos de intereses

El emisor pretende reducir en el futuro los posibles conflictos de interés para lo que considera indispensable alcanzar una solvencia e independencia económica y financiera de su principal accionista, y un régimen de buen gobierno corporativo.

Tras la suscripción plena de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias se han producido cambios que podrían reducir la aparición de potenciales conflictos de interés:

- Capitalización del emisor. La entrada de efectivo procedente de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias ha permitido reducir el volumen de préstamos de accionistas y empresas del grupo.
- Constitución de Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La incorporación de futuros altos directivos deberá efectuarse con arreglo a procedimientos de selección en los que impere mayor transparencia y el establecimiento de retribuciones se fijará atendiendo a las condiciones del mercado laboral, especialmente en empresas inmobiliarias similares a la Compañía.

El nombramiento reciente de la directora general y del subdirector general se realizó a propuesta de la recién constituida Comisión de Nombramientos y Retribuciones. La formación académica y experiencia de ambos candidatos tuvo más importancia que la relación con el accionista principal en el primer caso, y de parentesco con el representante físico del presidente de la Compañía y empresa del grupo empresarial del accionista principal, en el segundo. La Comisión entendió que los perfiles profesionales eran adecuados y que podría resultar ventajoso para URBAS como organización empresarial pequeña conciliándose en este caso la capacitación profesional con la fidelidad y confianza.

11.6 Remuneración y beneficios

Los miembros del Consejo de Administración de URBAS no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2005, ni tampoco han cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio inmediatamente anterior. En 2005 no existían atrasos por conceptos de esta naturaleza. En el primer semestre de 2006 la remuneración pagada al Consejo de Administración ha sido la siguiente:

Concepto retributivo	Euros	Otros beneficios	Euros
Retribución fija	240.000	Anticipos	0
Retribución variable	0	Créditos concedidos	0
Dietas	21.300	Aportaciones pensiones	0
Atenciones estatutarias	0	Obligaciones contraídas pensiones	0
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	0	Primas seguros de vida	0
Otros	0	Garantías constituidas a favor de consejeros	0
Total	261.300	Total	0

En la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2006 se revisó al alza el importe global máximo anual de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia a las sesiones del Consejo y de los diferentes Comités, desde la cantidad de € 500.000 establecida hace un año al importe de € 700.000, revisable anualmente en función del IPC.

El incremento del importe, haciendo uso de la facultad prevista en el artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, se justifica por el mayor número de miembros del Consejo, desde los cinco miembros que había hace un año.

En 2005 la retribución del equipo directivo se había doblado en relación al año anterior debido a la contratación del director de expansión nacional que se sumaba al director financiero administrativo, único directivo de que disponía por entonces la Compañía.

En el primer semestre de 2006 la retribución devengada por la alta dirección ascendió a la cantidad de € 74.341 lo que representa un incremento significativo respecto del año anterior y que se debe al nombramiento de tres directivos adicionales por el Consejo de Administración en reunión celebrada el 29 de marzo de 2006.

A continuación se presenta la evolución reciente de la retribución del equipo directivo.

Euros	jun-06	2005	2004
Retribución cobrada equipo directivo	74.341	66.382	28.190

El equipo directivo no ha devengado otros conceptos retributivos o beneficios adicionales a la remuneración devengada y pagada mencionada en este apartado que corresponde exclusivamente a sueldos y salarios.

El consejero delegado está retribuido únicamente como miembro del Consejo de Administración de URBAS. No dispone de retribución como directivo y no se le incluye como parte de la plantilla de la Compañía ya que no tiene firmado contrato de alta dirección o cualquier otro contrato conforme a la legislación laboral vigente (ver apartado 11.8.).

11.7 Prácticas de gestión

El 22 de mayo de 2006 el Consejo de la CNMV aprobó como documento único con las recomendaciones de gobierno corporativo, a efectos de lo dispuesto en el apartado primero f) de la Orden ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, el Código Unificado de Buen Gobierno (en adelante, “Código Unificado”) que figura como Anexo I del Informe de 19 de mayo de 2006 del Grupo Especial de Trabajo sobre Buen Gobierno de las Sociedades Cotizadas.

El Consejo de la CNMV acordó, en la misma fecha, que las sociedades cotizadas deberán tomar como referencia el citado Código Unificado al presentar, en el primer semestre de 2008, el Informe Anual de Gobierno Corporativo relativo al ejercicio 2007.

Por consiguiente, a continuación se muestra el progreso efectuado en relación al cumplimiento de buen gobierno corporativo español sobre la base de las 25 recomendaciones de los Informes Olivencia y Aldama, con independencia de que los cambios que se vayan a introducir en el futuro se plantearán desde el cumplimiento del buen gobierno corporativo basado en el Código Unificado.

Recomendaciones	Asumidas	Asumidas parcialmente	No asumidas	Total
	12	12	1	25

El emisor no cumple totalmente el régimen de gobierno corporativo español establecido en los Informes Olivencia y Aldama, si bien continúa realizando una progresiva mejora ya que en pocos meses ha pasado de asumir diez recomendaciones a asumir doce y ya sólo habría una recomendación que no asume por el momento y que es la recomendación trece que hace referencia a la edad límite para el desempeño del cargo de consejero.

Las recomendaciones en las que se ha producido una mejora en el grado de cumplimiento han sido las siguientes:

2ª Recomendación: 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.

La nueva composición del Consejo de Administración con seis miembros en lugar de siete habiéndose producido el cese de un consejero externo dominical ha provocado mayor equilibrio en el seno del Consejo por la mayor importancia relativa que han cobrado los consejeros independientes.

11ª Recomendación: Asumida parcialmente

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.

El 29 de marzo de 2006 el Consejo de Administración de URBAS acordó la constitución de una Comisión de Nombramientos y Retribuciones con lo que en el futuro existirá transparencia en la selección y reelección de los miembros del Consejo.

21ª Recomendación: Asumida

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 nombramiento de Deloitte, S.L., una de las 4 mayores empresas españolas de auditoría, como auditor de la Compañía y del Grupo, aprobado en la Junta Extraordinaria de Accionistas celebrada el 14 de enero de 2006, asegura la independencia de los auditores externos ya que además los honorarios que representa URBAS para el conjunto de la facturación anual del auditor son poco relevantes.

En el informe de auditoría de las cuentas consolidadas conforme a NIIF de URBAS correspondiente al ejercicio 2005 se ha desglosado los honorarios satisfechos al auditor por servicios de auditoría de cuentas y por otros servicios profesionales prestados.

11.8 Empleados

En 2005, la plantilla media de URBAS se había incrementado como consecuencia de la progresiva reactivación de la actividad de promoción inmobiliaria especialmente en la identificación de suelo finalista susceptible de adquisición y en la realización de trámites de tipo urbanístico. Si bien la sede social estaba en Madrid, la actividad de carácter operativo se ha venido desarrollando desde Guadalajara.

	jun-06	2005	2004
Plantilla media	8	5	2

La ejecución exitosa de la ampliación de capital de marzo de 2006 ha provocado la modificación de la naturaleza de contratos eventuales con la conversión de los mismos en contratos de carácter indefinido.

La composición de la plantilla a la fecha de la Nota sobre los Valores es la siguiente:

Empleado	Fecha alta	Contrato	Ubicación
Secretaria	19-oct-00	Indefinido	Madrid
Director Financiero - Administrativo	23-oct-02	Indefinido	Madrid
Director de Expansión Nacional	1-feb-05	Indefinido	Madrid
Comercial	27-abr-05	Indefinido	Málaga
Ordenanza	21-feb-06	Indefinido	Guadalajara
Directora General	1-abr-06	Indefinido	Guadalajara
Comercial	1-abr-06	Indefinido	Madrid
Chófer	17-abr-06	Eventual	Guadalajara
Subdirector General	20-abr-06	Indefinido	Guadalajara
Director de Comunicación	4-may-06	Indefinido	Guadalajara
Auxiliar administrativo	28-ago-06	3 meses	Guadalajara

11.9 Participaciones en el capital

A la fecha de la Nota sobre los Valores, las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración comunicadas al emisor eran las siguientes:

Consejero	Nº acciones directas	Nº acciones indirectas	% sobre total capital social
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	600	0	0,0010%
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	2.000	0	0,0032%
D. David Fiter Serra	300	0	0,0005%
D. Ignacio Checa Zavala	9.400	0	0,0149%
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	3.000	113.000	0,1843%
D. Alfonso Martínez Peláez	600	0	0,0010%

El consejero D. Joaquín Angel Mínguez Navarro es titular indirecto de 113.000 acciones de la Compañía de las que 69.000 corresponden a Arco 2000, S.L., en cuyo capital participa con el 50%) y las 44.000 restantes acciones a Quintalia Carale, S.L. en donde participa con el 100.

Los miembros del equipo directivo no ostentan participación directa o indirecta en el emisor a excepción del consejero delegado.

A la fecha de la Nota sobre los Valores, 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.	12-jun-06	15.056.070	561.759	24,810%

La participación indirecta de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. en la Compañía corresponde a las 561.159 acciones (0,8914% del capital) de URBANIJAR y a las 600 acciones (0,001% del capital) de Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.

URBANIJAR está controlada por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., y existe concertación de voto de ésta última con Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L., dado que los accionistas de ambas son los mismos.

Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. ha incrementado significativamente su participación en URBAS, desde el 9,471% declarado el 16 de noviembre de 2005, fundamentalmente a través de la suscripción en la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias de marzo de 2006.

No existen en la actualidad opciones de compra de acciones de la Compañía o de cualquiera de las empresas de su grupo.

11.10. Operaciones de partes vinculadas

El Consejo de Administración de URBAS ha respetado los deberes de lealtad regulados en el artículo 127.ter de la ley de Sociedades Anónimas en las decisiones adoptadas en relación a operaciones de partes vinculadas.

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 2005 y hasta la fecha de la Nota sobre los Valores que no figuren en el Folleto verificado por la CNMV el 16 de febrero de 2006, es:

Año	Nombre o denominación social	Naturaleza de la relación	Descripción transacción	Importe de la transacción €	Saldos pendientes, plazos, condiciones y garantías ⁽¹⁾
ago-06	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo con accionista	530.000	Saldo acreedor: 530.000 euros - c/pl - No hay garantías
2.006	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo con accionista	701.411	Saldo deudor: 214.514 euros - c/pl No hay garantías
abr-06	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	Sociedad participada por consejero	Asunción de créditos del vendedor	2.585.768	1.327.893 euros - c/pl Garantía acciones EPCENOR
abr-06	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	Sociedad participada por consejero	Compra 49,9% del capital	6.069.701	5.999.683 euros - c/pl No hay garantías
mar-06	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Ampliación de capital por aportaciones dinerarias		Precio de emisión por acción: 0,65 euros
mar-06	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Ampliación de capital por aportaciones no dinerarias	8.236.664	Precio de emisión por acción: 0,65 euros
2.005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo con accionista	5.409.318	-----
2.005	URBANIJAR	Sociedad participada	Préstamo con empresa del Grupo	941.796	Saldo acreedor: 260.731 euros - c/pl - No hay garantías
2.005	FIDELCA	Accionista / Consejero	Préstamo accionista	42.256	33.111 euros - c/pl No hay garantías
2.005	GUADAHERMOSA	Accionista principal	Préstamo accionista	672.834	-----
dic-05	FIDELCA	Accionista / Consejero	Prestación de servicios	531.000	-----
dic-05	FIDELCA	Accionista / Consejero	Compra de inmovilizado material	65.000	-----

Todas las operaciones anteriores se han efectuado a precios de mercado. En 2005 las operaciones de prestación de servicios y de préstamos con empresas del grupo han representado el 41% y 30% respecto del total de otros gastos de explotación y del activo, respectivamente. En la primera mitad de 2006 la compraventa de participaciones financieras representa el 11% del total del activo a 30 de junio.

⁽¹⁾ Los saldos pendientes de operaciones corresponden a 30 de junio de 2006 a excepción de la operación de préstamo con accionista realizada en agosto de 2006.

11.11. Información financiera auditada y no auditada del emisor

11.11.1 Información financiera histórica del Grupo (NIIF).

Las cuentas anuales consolidadas y los informes de gestión del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 han sido aprobadas en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 9 de junio de 2006. A continuación se presentan los estados financieros consolidados auditados de URBAS correspondientes al ejercicio 2005 y una comparativa con los estados financieros consolidados no auditados correspondientes al ejercicio 2004, de transición a NIIF. Las cuentas individuales están depositadas en la CNMV pudiendo consultarse en las páginas: www.cnmv.es y www.grupourbas.com.

Balance

BALANCE DE SITUACIÓN	2005	2004	% 05/04
Otras instalaciones y mobiliario	65.000	0	n.a.
Equipos para proceso de la información	6.469	0	n.a.
Total inmovilizado material bruto	71.469	0	n.a.
Amortización acumulada inmovilizado material	(551)	0	n.a.
Inmovilizado material neto	70.918	0	n.a.
Inversiones en empresas asociadas	293.866	589	49792,4%
Otros activos no corrientes	4.451	76.403	-94,2%
Activos por impuestos diferidos	4.981.545	4.774.928	4,3%
Total otro activo no corriente	5.279.862	4.851.920	8,8%
Activo no corriente	5.350.780	4.851.920	10,3%
Anticipos a proveedores	11.050	18.616	-40,6%
Promociones inmobiliarias	34.967	34.967	0,0%
Promociones en curso	87.367	0	n.a.
Terrenos y solares	27.748.818	22.181.166	25,1%
Provisión por depreciación	(13.732.530)	(13.732.530)	0,0%
Existencias	14.149.672	8.502.219	66,4%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	846	4.047.156	-100,0%
Otros activos corrientes	27.354	0	n.a.
Administraciones públicas deudoras	1.469.134	457.026	221,5%
Deudores a corto plazo	1.497.334	4.504.182	-66,8%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	213.392	7.885	2606,3%
Activo corriente	15.860.398	13.014.286	21,9%
TOTAL ACTIVO	21.211.178	17.866.206	18,7%
Capital social	11.271.300	10.453.279	7,8%
Prima de emisión	12.782	0	n.a.
Reservas de la sociedad dominante	(4.364.655)	4.238.234	-203,0%
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	0	(3.113.345)	-100,0%
Resultados consolidados del ejercicio	3.933.744	(5.484.226)	-171,7%
Pº neto atribuible accionistas sociedad dominante	10.853.171	6.093.942	78,1%
Intereses minoritarios	0	0	0,0%
Patrimonio neto	10.853.171	6.093.942	78,1%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	3.997.357	-77,9%
Deudas con entidades de crédito a l/pl	677.553	677.553	0,0%
Otros pasivos no corrientes	54.971	54.971	0,0%
Provisiones a largo plazo	879.435	0	n.a.
Pasivos por impuestos diferidos	0	124.089	-100,0%
Pasivo no corriente	1.611.959	856.613	88,2%
Deudas con entidades de crédito a c/pl	0	390.667	-100,0%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	1.241.312	748.002	66,0%
Administraciones Públicas acreedoras	260.206	5.770.203	-95,5%
Otros pasivos corrientes	6.359.923	9.422	67400,8%
Pasivo corriente	7.861.441	6.918.294	13,6%
TOTAL PASIVO	21.211.178	17.866.206	18,7%

(en euros)

Cuenta de resultados

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	2005	2004	% 05/04
Operaciones continuadas			
Ingresos por ventas	0	451.457	-100,0%
Aprovisionamientos	(58.163)	(339.275)	-82,9%
Margen bruto	(58.163)	112.182	n.a.
Otros ingresos de explotación	820.495	55.762	1371,4%
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	5.447.587	8.837.771	-38,4%
Gastos de personal	(140.338)	(44.351)	216,4%
Otros gastos de explotación	(1.305.699)	(337.317)	287,1%
Cash flow de explotación	4.763.882	8.624.047	-44,8%
Variación de las provisiones de tráfico	(879.435)	(13.342.960)	-93,4%
Dotación a la amortización	(551)	(4.734)	-88,4%
Resultado de explotación	3.883.896	(4.723.647)	-182,2%
Resultados financieros	(571.474)	(759.012)	-24,7%
Resultado entidades valoradas por método de participación	293.479	0	n.a.
Resultados antes de impuestos	3.605.901	(5.482.659)	-165,8%
Impuestos sobre las ganancias	327.843	(1.567)	n.a.
Resultado procedente operaciones continuadas	3.933.744	(5.484.226)	-171,7%
Intereses minoritarios	0	0	0,0%
Resultado atribuible accionistas sociedad dominante	3.933.744	(5.484.226)	-171,7%
Resultado básico por acción ("RBA")	0,22	(0,33)	n.a.
Resultado diluido por acción ("RDA")	0,22	(0,33)	n.a.

(en euros)

Cambios en el neto patrimonial

Euros	Capital Social	Prima Emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultado de ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 1 enero 2004	10.453.279		98.228	2.852.921	(253.762)	(3.001.284)	(503.464)	9.645.918
Ajuste por cambio de criterio contable				2.044.304		(119.403)		1.924.901
Saldos reexpresados al 1 enero 2004	10.453.279		98.228	4.897.225	(253.762)	(3.120.687)	(503.464)	11.570.819
Distribución del resultado 2003					(503.464)		503.464	0
Resultado neto del ejercicio 2004							(5.484.226)	(5.484.226)
Otros cambios				7		7.342		7.349
Saldo al 31 diciembre 2004	10.453.279	0	98.228	4.897.232	(757.226)	(3.113.345)	(5.484.226)	6.093.942
Distribución del resultado 2004				(1.028.254)	(4.455.972)		5.484.226	0
Salidas del perímetro				(3.113.345)		3.113.345	296.638	296.638
Otros cambios				(5.318)				(5.318)
Ampliación de capital	818.021	12.782						830.803
Resultado neto del ejercicio 2005							3.637.106	3.637.106
Saldo al 31 diciembre 2005	11.271.300	12.782	98.228	750.315	(5.213.198)	0	3.933.744	10.853.171

A 30 de junio de 2006 la sociedad dominante Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. ya no estaba incurso en supuesto de obligada reducción de capital de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 163 de la LSA ya que los fondos propios de € 35,3 millones representaban más de dos terceras partes de la cifra del capital social que era de € 40,3 millones.

La ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias de marzo de 2006 ha permitido eliminar el supuesto de reducción de capital que existía a finales de 2005.

Estado de flujos de tesorería

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES		
(GRUPO URBAS)		
<u>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES</u>		
<u>TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004</u>		
(Euros)		
	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos)	1.642.952	8.624.047
Beneficio de explotación	3.883.896	(4.723.647)
Dotación a la amortización	551	4.734
Variación de provisiones	879.435	13.342.960
Ingresos diferidos	(3.112.750)	-
Gastos ampliación capital	(8.180)	-
(incremento) / disminución del capital corriente operativo	(1.306.790)	(7.859.559)
(Incremento) / disminución de activo corriente (menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes)	(2.640.604)	(2.036.081)
Incremento / (disminución) de pasivo corriente no financiero	1.333.814	(5.823.478)
Otros cobros (pagos) por operaciones de explotación	71.952	(1.982)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	408.114	762.506
Inversiones	(71.469)	(589)
Inmovilizado material	(71.469)	-
Inversiones en empresas asociadas	-	(589)
Dividendos cobrados		
Desinversiones	202	-
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	202	-
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE INVERSIÓN	(71.267)	(589)
Aumento de capital	830.803	-
Incremento (disminución) de endeudamiento financiero	(390.667)	-
Corriente	(390.667)	-
Intereses netos	(571.474)	(761.773)
Pagados	(571.474)	(761.773)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	(131.338)	(761.773)
FLUJOS NETOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	205.509	144
Saldo inicial de tesorería y equivalentes	7.885	7.741
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES	213.394	7.885

Análisis del balance

Activo

Inmovilizado material neto

En la segunda mitad de 2005 se ha invertido un total de € 71.469 en mobiliario y equipos para procesos de información amortizándose dichos bienes a 5 años lo que provoca una dotación a la amortización por importe de € 551. El mobiliario que históricamente utilizaba la Compañía en las oficinas de la anterior sede social en la calle Princesa fue adquirido al accionista FIDELCA a un precio de € 65.000.

Total otro activo no corriente

En 2005 esta masa patrimonial, que comprende inversiones en empresas asociadas, otros activos no corrientes, y activos por impuestos diferidos, presenta un incremento anual del 10,3% hasta € 5.350.780.

Las inversiones en empresas asociadas pasan a ser de € 293.866 debido al resultado de la puesta en equivalencia de URBANIJAR sobre cuyos resultados participa el Grupo en un 42,63%.

Otros activos no corrientes incluyen créditos y depósitos y fianzas constituidos a largo plazo. El saldo se ha reducido de € 76.403 a € 4.451 debido principalmente a la salida del perímetro de consolidación de la empresa participada inactiva Takio, S.A. por la venta de la misma a una parte no vinculada. Dicha empresa tenía activos financieros no corrientes en su balance.

Los activos por impuestos diferidos han aumentado en € 206.617, lo que representa un 4,3% en 2005 frente a 2004, fundamentalmente por el reconocimiento de crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 por importe de € 204.500. La diferencia viene dada por la aplicación de gastos de la ampliación de capital por compensación de créditos en la cantidad de € 2.863 minorado por la amortización de gastos no activables con criterio NIIF en € 746.

Existencias

El saldo de existencias al cierre del 2005 por importe de € 14,1 millones se desglosa en:

- Terrenos y solares: € 27,7 millones, correspondiente a terrenos de la Urbanización Sotolargo, parcelas del sector SU-2 de Pioz, y finca El Cautivo en Níjar.
- Promociones en curso: € 87.367, comprende la activación de gastos incurridos en la tramitación urbanística de terrenos en Pioz respecto de conceptos tales como proyecto básico de ejecución, tasación, estudio geotécnico, estudio de seguridad y salud, seguros de responsabilidad civil de aparejadores, derechos de Colegio de Aparejadores.
- Inmuebles terminados: € 34.967, referente a plazas de aparcamiento en la Plaza Comercial, 5 (Barcelona). No se han dado de baja en el activo debido a que si bien no figuran en el Registro de la Propiedad se está procediendo a buscar alguna escritura o documentación que pueda dar soporte al apunte contable.
- 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 2005 respecto del año anterior han consistido en un incremento del saldo de existencias por importe de € 5,6 millones en concepto de:

- Adquisición de 93 parcelas localizadas en el sector SU-2 de Pioz, Guadalajara, a GUADAHERMOSA por importe de € 5.594.345.
- Variación de promociones en curso por importe de € 87.367.
- Reclasificación de € 26.693 correspondiente a la parcela de una cafetería situada en la localidad de Villamantilla, Madrid, a la cuenta de créditos a corto plazo hasta que el Ayuntamiento de dicha localidad abone el precio recibido en su día, junto con los intereses legales, por la parcela que la Audiencia Provincial de Madrid en sentencia de 12 de mayo de 2005 obligaba a la Compañía a devolver al Ayuntamiento.
- Reducción neta de € 7.566 en concepto de anticipos a abogados y procuradores.

Deudores a corto plazo

Deudores a corto plazo incluye deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, otros activos corrientes y Administraciones Públicas deudoras. El saldo se ha reducido de forma significativa de € 4.504.182 a € 1.497.334.

La cuenta de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar que a finales de 2004 consistía principalmente en importes de cuenta corriente con la empresa vinculada GUADAHERMOSA se ha reducido a un saldo de € 846 debido a la cancelación del saldo de unos € 4 millones compensándose dicho saldo deudor con el saldo acreedor correspondiente a la adquisición de 93 parcelas del sector SU-2 de Pioz, Guadalajara, al accionista principal GUADAHERMOSA.

A finales de 2005 Otros activos corrientes incluyen créditos a corto plazo por € 27.354 y fianzas y depósitos a corto plazo por € 661.

El saldo de Administraciones Públicas deudoras ha pasado de € 457.026 en 2004 a una cantidad de € 1.469.134 en 2005 debido fundamentalmente al aumento de la cuenta de Hacienda Pública deudora por IVA por importe de € 1.030.263 que resulta fundamentalmente de la aplicación del tipo del 16% en concepto de IVA soportado al precio de compraventa de 93 parcelas de Pioz a GUADAHERMOSA. El auditor expresa incertidumbre acerca de la posibilidad de recuperación del saldo de Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos que a finales de 2005 era de € 438.517.

Pasivo

Patrimonio neto

El patrimonio neto se ha incrementado en un importe de € 4,8 millones o un 78,1% en 2005 frente al ejercicio anterior debido sobre todo a la conjunción de los siguientes factores:

- Resultado neto del ejercicio 2005 - € 3.933.744. Los resultados positivos se deben principalmente a la operación vinculada que reportó un resultado por la venta de activos financieros no corrientes por importe de € 5,4 millones correspondiente a la participaciones financieras en URBANIJAR. La conciliación entre los € 5,4 millones y los € 3.9 millones se puede comprobar en la cuenta de resultados consolidada de 2005 conforme a NIIF.

Euros	2005
Ingresos diferidos imputados en el ejercicio	3.112.750
Venta de participaciones financieras en Urbanijar	2.340.960
Venta de participaciones en empresas del grupo	(6.123)
Resultado de venta de activos financieros no corrientes	5.447.587

- Ampliación de capital por compensación de créditos: € 830.803.

Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El saldo se ha reducido en € 3.112.750 como consecuencia de la progresiva pérdida de control sobre las fincas aportadas a URBANIJAR a finales de 2004, mediante la venta de participaciones sociales a GUADAHERMOSA lo que origina una plusvalía derivada del traspaso a resultados del beneficio diferido por importe de € 1.358.697, y la venta de fincas a la sociedad Terrenos La Cumbre, S.L, parte no vinculada, y a Arco 2000, S.L. lo que provoca la afloración de una plusvalía total con cargo a ingreso diferido a imputar de € 1.754.053.

Pasivo no corriente

El pasivo no corriente incluye las cuentas de deudas con entidades de crédito a largo plazo, otros pasivos no corrientes, provisiones a largo plazo, y pasivos por impuestos diferidos. En 2005 el incremento anual fue del 88,2% generándose variaciones en provisiones a largo plazo y pasivos por impuestos diferidos.

El Grupo ha dotado provisiones a largo plazo por importe de € 879.435 en 2005, correspondiendo € 753.206 a provisiones por deudas tributarias y € 126.229 a otras provisiones. Las provisiones por deudas tributarias corresponden al importe girado el año pasado por la Agencia Tributaria en concepto de intereses de demora y recargos sobre deudas antiguas con la Hacienda Pública ya liquidadas, sobre cuya liquidación no está conforme URBAS habiendo interpuesto un recurso. Las otras provisiones corresponden a procesos judiciales con el Colegio de Arquitectos de Madrid por importe de € 76.071 y con D. Roque Navarro Peñas por € 50.158.

En 2005 se ha dado de baja el saldo de impuestos diferidos por importe de € 124.089, correspondiente a empresas participadas que dejaron de formar parte del grupo, a través de la cuenta de variación de provisiones.

Pasivo corriente

El pasivo corriente incluye las cuentas de deudas con entidades de crédito a corto plazo, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, Administraciones Públicas acreedoras y otros pasivos corrientes.

En 2005 el pasivo corriente ha aumentado un 13,6% en la cantidad de € 943.147, debido principalmente al aumento del saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar en € 493.310 y a la asunción de compromisos de pago con empresas vinculadas incluidos en otros pasivos corrientes por una cantidad superior a la financiación otorgada a la Compañía para efectuar el pago de 20 de diciembre a la Agencia Tributaria por importe de € 4,9 millones contabilizado en Administraciones Públicas acreedoras. El saldo de deudas con empresas asociadas y vinculadas a 31 de diciembre de 2005 era de € 6,4 millones.

Las variaciones producidas en cada una de las cuentas es la siguiente:

- Deuda con entidades de crédito a corto plazo. Salida del perímetro de consolidación de empresas participadas que tenían contraídas deudas con entidades de crédito con la consiguiente reducción del saldo en € 390.667.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. En 2005 el saldo se ha incrementado en € 493.310 debido principalmente a la mayor financiación otorgada por empresas vinculadas, sin vencimiento definido, por importe de € 420.244 para hacer frente a la inversión en capital circulante. La cuenta de acreedores por prestación de servicios se ha incrementado en € 37.159 por el mayor volumen de servicios que va exigiendo la profesionalización y organización del Grupo. En 2005 se extienden efectos a pagar a acreedores por € 43.038.

- Administraciones Públicas acreedoras. El pago de la totalidad de la deuda histórica con la Agencia Tributaria ha provocado una reducción significativa del saldo de Administraciones Públicas acreedoras en € 5,3 millones. El saldo de las cuentas de Organismos de la Seguridad Social acreedores y Hacienda Pública acreedora por IRPF es de € 235.047 y € 25.159, habiendo disminuido en € 93.876 y € 89.497, respectivamente.
- Otros pasivos corrientes. El saldo ha aumentado en € 6,4 millones por la deuda contraída con empresas vinculadas principalmente debido a que han hecho frente al último pago pendiente de la deuda histórica de URBAS con la Agencia Tributaria. Al tratarse de parte vinculada no tenía vencimiento definido.

Análisis de la cuenta de resultados

Ingresos por ventas

URBAS no ha tenido ingresos por ventas durante el año pasado debido a que en dicho ejercicio se ha procedido a reestructurar el balance y a realizar los trámites necesarios para efectuar una ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias que le permitiera financiar la constitución de una cartera de suelo susceptible de desarrollo inmobiliario.

Margen bruto

El margen bruto ha sido negativo por la inexistencia de ingresos por ventas y la contabilización de coste de ventas en la incorporación de existencias al balance. El coste de ventas del 2005 por € 58.163 corresponde a gastos atribuibles a activos adquiridos que no han generado ingresos en el ejercicio anterior. El principal concepto es el del pago del 1% del impuesto de actos jurídicos documentados sobre el precio de compraventa de las 93 parcelas de Pioz adquiridas a GUADAHERMOSA.

Cash flow de explotación (“EBITDA”)

El cash flow de explotación se ha reducido un 44,8% debido principalmente a la disminución de resultado por la venta de activos financieros no corrientes.

Otros ingresos de explotación han aumentado considerablemente debido a operaciones puntuales como ingresos por prestación de servicios por importe de € 398.466 correspondientes a la comisión por intermediación en la venta de terrenos de URBANIJAR a la sociedad Terrenos La Cumbre, S.L. por € 344.828 y a la comisión por venta de viviendas del Grupo Guadahermosa por € 53.638. En el ejercicio anterior se efectuó la venta de empresas del grupo sin actividad habiéndose producido la condonación de deudas con las mismas generándose un apunte contable de € 401.279.

Euros	2005	2004
Ingresos por prestación de servicios	398.466	0
Condonación de deudas	401.279	0
Otros resultados	20.750	55.762
Otros ingresos de explotación	820.495	55.762

El resultado por la venta de activos financieros no corrientes se ha reducido un 38,4% debido principalmente a que en 2005 URBAS vendió una participación del 21,9% en el capital de URBANIJAR a GUADAHERMOSA frente al 51,03% vendido a finales de 2004 a las en aquel momento empresas vinculadas GUADAHERMOSA y FIDELCA. Estas operaciones generan una plusvalía por la diferencia entre el precio de compraventa de las participaciones y el valor neto contable de la participación, y por la contabilización en la cuenta de resultados de ingresos a distribuir en varios ejercicios originados en la operación de aportaciones no dinerarias a URBANIJAR efectuada por URBAS a finales de 2004. No se dispone de informe de valoración de URBANIJAR.

Euros	2005	2004
Ingresos diferidos imputados en el ejercicio	3.112.750	4.123.260
Venta de participaciones en URBANIJAR	2.340.960	4.065.172
Venta de participaciones en empresas grupo	(6.123)	0
Otros ingresos	0	18.176
Otros ingresos de explotación	5.447.587	8.206.608

Los gastos de personal han aumentado significativamente en 2005 debido al reforzamiento de recursos humanos ligados al proceso de reestructuración financiera y preparación del relanzamiento de la actividad inmobiliaria. La plantilla media ha pasado de 2 a 5 empleados y la retribución media de las nuevas incorporaciones es superior a la del personal histórico.

Euros	2005	2004
Sueldos y salarios	112.392	36.053
Cargas sociales	27.946	8.298
Total gastos de personal	140.338	44.351

Otros gastos de explotación han aumentado considerablemente fundamentalmente por tres razones: (i) servicios profesionales independientes (ii) publicidad, propaganda y RRPP (iii) otros gastos de explotación.

Euros	2005	2004
Servicios profesionales independientes	783.340	83.428
Publicidad, propaganda y RRPP	154.835	2.081
Arrendamientos y cánones	24.548	45.473
Suministros	16.441	4.909
Reparaciones y conservación	2.915	3.457
Servicios bancarios y similares	1.277	48
Transportes	0	742
Primas de seguros	0	218
Otros servicios exteriores	78.205	10.669
Total servicios exteriores	1.061.561	151.025
Tributos	112	8.848
Otros gastos de explotación	244.026	177.444
Total otros gastos explotación	1.305.699	337.317

Los servicios exteriores han crecido de forma exponencial en 2005 frente a 2004 debido principalmente a las partidas de servicios profesionales independientes y publicidad, propaganda y relaciones públicas, ligadas al proceso de recapitalización acometido por la Compañía durante el ejercicio 2005, a servicios prestados por FIDELCA por importe de € 531.000 en la intermediación de venta de terrenos de Níjar correspondientes a URBANIJAR y en la elaboración del Plan Estratégico 2005-2008, y al esfuerzo realizado para el reconocimiento de la marca.

En 2005 la inexistencia de operaciones de carácter mercantil que provocaran plusvalías municipales y de patrimonio generador de IBI ha provocado que la partida de tributos se haya reducido a tan solo € 112.

Otros gastos de explotación se han incrementado un 37,5% por las regularizaciones de saldos de cuentas a cobrar que se han considerado no recuperables.

Resultado de explotación (“EBIT”)

Los resultados de explotación que habían sido negativos en 2004 debido a la provisión por depreciación de existencias correspondiente a los terrenos de la Urbanización Sotolargo, Guadalajara, han pasado a ser positivos por importe de € 3,9 millones.

En 2005 se efectuaron dotaciones de provisiones a largo plazo por una cantidad total de € 879.435 correspondiente a provisiones por deudas tributarias por € 753.206 y otras provisiones por € 126.229.

El saldo de provisiones por deudas tributarias se debe al importe girado por la Agencia Tributaria en el 2005 en concepto de intereses de demora y recargos sobre deudas antiguas con la Hacienda Pública ya liquidadas. Estas deudas han sido recurridas por la Compañía por no estar conforme con la liquidación practicada.

El resto de provisiones corresponden a la totalidad de la cuantía de reclamaciones judiciales firmes interpuestas por terceros contra URBAS, entre las que destacan las correspondientes al Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y la de D. Roque Navarro Peñas.

En 2005 se ha reducido la dotación a la amortización del inmovilizado material a € 551 ya que hay partidas del activo que se terminaron de amortizar en 2004.

Resultado antes de impuestos (“EBT”)

El resultado de impuestos en 2005 ha sido de € 3,6 millones lo que representa una cantidad inferior al resultado de explotación debido a los resultados financieros negativos.

En los últimos dos ejercicios, los resultados financieros incluyen exclusivamente gastos financieros. En 2005 los gastos financieros se han reducido un 24,7% debido a la reducción del saldo medio de deudas corrientes y de deudas con la Administración tributaria una vez acordado y ejecutado el calendario de pagos de la deuda histórica con la Agencia Tributaria.

Euros	2005	2004
Intereses de deudas corrientes	174.892	359.012
Intereses por descuento de efectos	159.370	0
Intereses deudas con Adm. Tributaria	237.212	400.000
Gastos financieros	571.474	759.012

En 2005 se ha originado un resultado positivo de entidades valoradas por método de participación por importe de € 293.479 correspondiente a la participación de URBAS en URBANIJAR. La sociedad participada tuvo beneficios como consecuencia de la plusvalía generada en la venta de terrenos de la Finca El Cautivo en Níjar (Almería) a una parte no vinculada.

Resultado atribuible a accionistas de la sociedad dominante

En 2005 el resultado atribuible a accionistas de la sociedad dominante ha sido de € 3,9 millones habiéndose contabilizado un impuesto sobre las ganancias que incrementa el resultado en € 327.843. A continuación se muestra una tabla con la conciliación del resultado contable de la sociedad dominante bajo PGC con el impuesto sobre las ganancias consolidado bajo NIIF.

Euros	2005
Pérdidas antes de impuestos	(615.402)
Diferencias permanentes	31.116
Base imponible (Resultado fiscal)	(584.286)
Impuesto bruto devengado (35% B.I.)	204.500
Ingreso por impuesto sobre sociedades	204.500
Aplicación de impuesto diferido	124.089
Otros ajustes de consolidación con efecto fiscal	(746)
Ingreso impuesto sociedades consolidado	327.843

Las bases imponibles negativas de la sociedad dominante generadas en ejercicios anteriores se han incrementado en € 584.286 pasando a ser de € 31,4 millones. La suma de las bases imponibles negativas correspondientes a los tres ejercicios con plazo máximo de compensación más cercano en el tiempo es de € 10,7 millones.

11.11.2 Auditoría de la información financiera histórica anual.

Deloitte, S.L. ha auditado las cuentas anuales consolidadas de URBAS conforme a NIIF y las cuentas anuales individuales de la Compañía atendiendo al PGC, correspondientes ambas al ejercicio 2005.

Los informes de auditoría de las cuentas consolidadas del ejercicio 2005 conforme a NIIF y de las cuentas individuales de acuerdo con el PGC, manifiestan opiniones con salvedades que se reproducen a continuación junto con la opinión del auditor.

Auditoría de las cuentas consolidadas del ejercicio 2005 conforme a NIIF.

Opinión del auditor

“excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de los aspectos descritos en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos”.

Incertidumbre

El párrafo 3 indica lo siguiente: *“El Grupo mantiene registrados saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros en concepto de diversos impuestos de los que a la fecha de este informe no nos ha sido posible obtener evidencia suficiente que nos permita concluir, de acuerdo con criterios objetivos, sobre la razonabilidad y posibilidades de recuperación por parte del Grupo de los saldos anteriormente indicados”.*

Informe especial del auditor requerido por la O.M. de 30 de septiembre de 1992 correspondiente a la Información Semestral al 30 de junio de 2006 para la C.N.M.V.

Deloitte, S.L. emitió un informe especial de fecha 1 de septiembre de 2006 en el que actualizó la situación de la incertidumbre que figuraba en el informe de auditoría de las cuentas consolidadas conforme a NIIF correspondientes al ejercicio 2005.

Las conclusiones de dicho informe especial son las siguientes:

“Como resultado de nuestro análisis, les confirmamos que en la información semestral adjunta se ha resuelto la salvedad incluida en nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. (anteriormente denominada URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.) correspondientes al ejercicio 2005, según se detalla a continuación:

En el ejercicio 2006 se ha procedido a dar de baja los saldos deudores por devolución de impuestos por importe total de 438.658 euros registrando un gasto extraordinario en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo, quedando solucionado el problema de la incertidumbre existente en el ejercicio 2005, y que supuso el párrafo recogido en informe de auditoría de las cuentas anuales de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. (anteriormente denominada URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.) del ejercicio 2005.”

Auditoría de las cuentas individuales del ejercicio 2005 conforme a PGC.

Opinión del auditor

“excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 6 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2005 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 2005 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”.

Incertidumbre

El párrafo 6 indica lo siguiente: *“La Sociedad mantiene registrados saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros en concepto de diversos impuestos de los que a la fecha de este informe no nos ha sido posible obtener evidencia suficiente que nos permita concluir, de acuerdo con criterios objetivos, sobre la razonabilidad y posibilidades de recuperación por parte de la Sociedad de los saldos anteriormente indicados”.*

El Auditor expresa un par de advertencias acerca del deterioro patrimonial histórico de la Compañía por pérdidas y de la dependencia de partes vinculadas en relación a los aprovisionamientos.

A continuación se expone el texto íntegro de la opinión del Auditor respecto de dichas advertencias:

“La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han situado los Fondos Propios por debajo de los dos tercios del capital social. La Ley de Sociedades Anónimas 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.

En la medida que su accionista mayoritario tiene intención de mantener el apoyo financiero a la Sociedad, los Administradores han efectuado con fecha 15 de marzo de 2006, tal y como se indica en la Nota 18 de la memoria adjunta, las actuaciones oportunas para restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, motivo por el cual han formulado estas cuentas bajo la base de continuidad de negocio.

La mayor parte de los aprovisionamientos se llevan a cabo con sociedades vinculadas, por lo que los resultados de las operaciones de la Sociedad se ven afectados de forma significativa por esta circunstancia”.

La Nota 18 de la memoria adjunta titulada HECHOS POSTERIORES dice lo siguiente:

“Con fecha 15 de marzo de 2006 ha culminado la suscripción de la ampliación de capital realizada por la Sociedad por importe total efectivo de 29.469.887 euros, incluida la prima de emisión, mediante la puesta en circulación de 45.338.288 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal. La emisión se ha realizado con una prima de emisión de 0,01 euros por acción”.

Los informes de auditoría de las cuentas individuales de los ejercicios 2003 y 2004 conforme al PGC presentaban opiniones con salvedades. Dichos informes pueden ser consultados en la página web de la CNMV: www.cnmv.es

Los estados financieros consolidados conforme a NIIF correspondientes al ejercicio 2005 han sido elaborados a partir de los estados financieros individuales auditados y los estados financieros no auditados de las empresas participadas.

En relación a los primeros seis meses de 2006 los datos correspondientes a los estados financieros consolidados conforme a NIIF 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 no auditados conforme al PGC.

El último año de información financiera auditada del emisor ha sido el periodo finalizado el 31 de diciembre de 2005. La fecha de firma de las auditorías individual y consolidada fue el 3 de abril de 2006. No han transcurrido 15 meses desde la fecha de los estados financieros auditados y la fecha de la Nota sobre los Valores en la que se incluyen estados financieros intermedios no auditados.

11.11.3 Información intermedia y demás información financiera.

La información financiera intermedia publicada comprende datos financieros de las cuentas consolidadas conforme a NIIF correspondientes a la primera mitad de 2006 exigibles por la CNMV a empresas cotizadas. No ha sido auditada, ni revisada.

a) Balance de situación consolidado a 30 de junio de 2006 bajo criterios NIIF.

BALANCE DE SITUACIÓN	jun-06	dic-05	% 06/05
Otras instalaciones y mobiliario	66.904	65.000	2,9%
Equipos para proceso de la información	9.607	6.469	48,5%
Total inmovilizado material bruto	76.511	71.469	7,1%
Amortización acumulada inmovilizado material	(8.700)	(551)	1478,9%
Inmovilizado material neto	67.811	70.918	-4,4%
Inversiones en empresas del grupo	1.239.267	293.866	321,7%
Otros activos no corrientes	4.451	4.451	0,0%
Activos por impuestos diferidos	5.168.100	4.981.545	3,7%
Total otro activo no corriente	6.411.818	5.279.862	21,4%
Activo no corriente	6.479.629	5.350.780	21,1%
Anticipos a proveedores	2.650.387	11.050	23885,4%
Promociones inmobiliarias	34.967	34.967	0,0%
Promociones en curso	16.050.892	87.367	18271,8%
Terrenos y solares	38.368.522	27.748.818	38,3%
Provisión por depreciación	(13.732.530)	(13.732.530)	0,0%
Existencias	43.372.237	14.149.672	206,5%
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	58.636	846	6831,0%
Otros activos corrientes	130.295	27.354	376,3%
Administraciones públicas deudoras	1.907.689	1.469.134	29,9%
Deudores a corto plazo	2.096.620	1.497.334	40,0%
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	4.020.844	213.392	1784,3%
Ajustes por periodificación	6.702	0	n.a.
Activo corriente	49.496.403	15.860.398	212,1%
TOTAL ACTIVO	55.976.032	21.211.178	163,9%
Capital social	40.287.804	11.271.300	257,4%
Prima de emisión	466.164	12.782	3547,0%
Reservas de la sociedad dominante	(790.407)	(4.364.655)	-81,9%
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	0	0	0,0%
Resultados consolidados del ejercicio	(443.976)	3.933.744	-111,3%
Acciones propias	(305.858)	0	n.a.
Pº neto atribuible accionistas sociedad dominante	39.213.727	10.853.171	261,3%
Intereses minoritarios	0	0	0,0%
Patrimonio neto	39.213.727	10.853.171	261,3%
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	884.607	0,0%
Deudas con entidades de crédito a l/pl	4.898.272	677.553	622,9%
Otros pasivos no corrientes	54.971	54.971	0,0%
Provisiones a largo plazo	753.206	879.435	-14,4%
Pasivos por impuestos diferidos	0	0	0,0%
Pasivo no corriente	5.706.449	1.611.959	254,0%
Deudas con entidades de crédito a c/pl	114.163	0	n.a.
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9.608.527	1.241.312	674,1%
Administraciones Públicas acreedoras	383.490	260.206	47,4%
Otros pasivos corrientes	65.069	6.359.923	-99,0%
Pasivo corriente	10.171.249	7.861.441	29,4%
TOTAL PASIVO	55.976.032	21.211.178	163,9%

(en euros)

Las variaciones entre el balance consolidado a 30 de junio de 2006 y el balance a 31 de diciembre de 2005 ambos elaborados bajo NIIF son las siguientes:

Activo

Inmovilizado material neto

En el primer semestre de 2006 se ha amortizado inmovilizado material por € 8.150.

Total otro activo no corriente

En junio de 2006 se ha incrementado un 21,4% debido principalmente al incremento del valor neto contable de participaciones en empresas del grupo por € 945.401 en concepto de resultado por el método de la participación originado por URBANIJAR.

Existencias

El saldo de terrenos y solares ha aumentado en un 38% en el primer semestre de 2006 fundamentalmente por la adquisición de € 10,6 millones en terrenos y solares. Las operaciones de adquisición de terrenos y solares efectuadas en el primer semestre de 2006 por URBAS han sido las siguientes:

- Ampliación de capital por aportaciones no dinerarias por € 8.236.664 con la incorporación al balance de 181 parcelas urbanas correspondientes a las fases 4ª y 5ª de la Urbanización Valcastillo Ciudad Jardín en Pioz, (Guadalajara).
- Compra de 109.181 m² de una finca urbanizable situada en la localidad de Llanera (Asturias) a un matrimonio que no es parte vinculada del comprador por un precio de € 5,6 millones más el 16% de IVA. El importe contabilizado en existencias es de € 1.030.464 que se corresponde con la parte del precio satisfecha a la firma de la escritura pública de compraventa de fecha 15 de marzo de 2006. El compromiso de pago a 30 de junio de 2006 y a la fecha de la Nota sobre los Valores incluyendo IVA es de € 5,4 millones debiendo abonarse € 3,2 millones en los próximos doce meses a la fecha de la Nota sobre los Valores y el resto con posterioridad.
- Compra a una particular, parte no vinculada, de cinco fincas urbanizables, con superficie edificable total de 1.160,5 m² construidos, situadas en Guadalajara capital, habiéndose contabilizado la totalidad del precio por € 1,3 millones. La Compañía ha abonado adicionalmente el correspondiente 16% de IVA. La operación se ha documentado en escritura pública el 24 de mayo de 2006. Tinsa tasó con fecha 3 y 4 de abril de 2006 los dos edificios de las calles Miguel Fluiteros nº 2 y San Gil nº 7 en € 1.033.447 y € 688.293, respectivamente.

Al margen de los terrenos de Pioz y de las parcelas Guadalajara capital, la Compañía no dispone de tasaciones del resto de componentes de la cartera de suelo que figura en existencias y en anticipos a proveedores. La decisión de inversión en esos otros casos se ha tomado sobre la base de la repercusión del m² edificado en comparación con los precios por m² construido en las mismas áreas.

El saldo de la cuenta de promociones en curso se ha incrementado en casi € 16 millones como consecuencia de: (i) Consolidación del porcentaje de participación de URBAS en el edificio en construcción de EPCENOR por importe de € 6,3 millones (ii) Fondo de comercio por importe de € 6 millones, implícito en la operación de compraventa de acciones de EPCENOR. El fondo de comercio se ha contabilizado en función del valor razonable del edificio en construcción soportado por tasación de fecha 1 de agosto de 2006 que fija el valor del inmueble en € 35,3 millones (iii) Activación adicional de gastos de obras de urbanización y construcción por importe de € 3.593.763 correspondientes a construcciones de la 4ª y 5ª fase de la Promoción de Valcastillo.

El saldo de anticipos a proveedores al cierre del primer semestre de 2006 se ha incrementado en € 2,6 millones debido a la realización de las siguientes operaciones:

- Anticipo por importe de € 974.400 equivalente al 20% del precio de compra, más el 16% de IVA, al Grupo Cortefiel de cinco naves industriales y parcelas situadas en la carretera de San Martín de la Vega a Perales que ocupan una superficie edificada de 11.292 m² y una superficie bruta de 27.629 m².

El precio de compraventa de las naves y parcelas de San Martín de la Vega es € 4,3 millones financiándose € 2,73 millones con un préstamo hipotecario otorgado por Banesto, € 974.400 a través del anticipo a proveedores y € 495.600 en efectivo. El importe de € 672.000 IVA ha sido pagado a través de una línea de financiación del IVA otorgada por Banesto.

Anticipo por importe de € 827.858 a la sociedad Chelha S.A.R.L. y a un ciudadano marroquí, representante de dicha sociedad, ambos partes no vinculadas, del precio de 5 solares en el centro de Tánger (Marruecos) correspondiente a los proyectos Tánger 1 Tánger 2.

Tánger 1. Promoción de uso mixto: residencial, oficinas y comercial, a construir sobre tres solares con una superficie total de 5.424 m². La superficie edificable provisional es de 24.800 m² de vivienda, 3.200 m² de oficinas y 5.400 m² de uso comercial, estimándose la construcción de 210 viviendas. La fecha prevista de inicio de las obras de construcción es principios de 2007 y la duración estimada es de unos 24 meses.

Tánger 2. Promoción residencial a construir sobre dos solares que ocupan una superficie total de 1.150 m². La superficie total edificable provisional es de 9.000 m². Las obras se espera que comiencen en enero de 2007 y la duración aproximada de las mismas será de 18 meses.

La escritura pública correspondiente a la compraventa de solares en el centro de Tánger es de 17 de agosto de 2006. El precio de compraventa de los solares ha sido de € 9.955.000 y los gastos de compra € 565.000. El importe total de la transacción se ha abonado de la siguiente forma: € 530.000 se han pagado en especie a través de la transmisión de 6 apartamentos de la promoción Marina Tropical, propiedad de GUADAHERMOSA, con sus correspondientes hipotecas, € 297.858 se han pagado en efectivo el 18 de abril de 2006, y el importe restante del precio y gastos de compra se han abonado a mediados de agosto de 2006. No se ha utilizado tasación de los apartamentos habiéndose efectuado la valoración de los mismos a través del análisis de transacciones recientes con terceros de apartamentos de la misma promoción. Como consecuencia de esta operación URBAS tendrá una deuda con GUADAHERMOSA por importe de € 530.000.

- Firma de promesas de compraventa sobre diez fincas urbanizables con una superficie bruta total de 144.473 m² situadas en el sector 3 correspondiente al Plan de Ordenación Municipal de Horche (Guadalajara) por un importe total de € 13,7 millones más 7% de ITP. En existencias figura contabilizado € 686.246 que se pagaron a sus diez propietarios particulares, no vinculados con la Compañía, a la firma de los contratos de promesa de compraventa. A 30 de junio de 2006 el compromiso de pago pendiente de abonar es de € 14 millones lo que se hará en los próximos doce meses desde la fecha de la Nota sobre los Valores.
- Adquisición de 17.421 m² correspondientes a tres fincas urbanizables ubicadas en el municipio de Tórtola de Henares (Guadalajara) a particulares no vinculados con el comprador por un importe de € 942.302 más el 7% de ITP. El importe contabilizado de € 94.230 es la suma de la parte de los precios pagados a la firma de los contratos privados de compraventa. A 30 de junio de 2006 la cantidad restante del precio asciende a € 914.033 pudiendo variar ligeramente en función de

la medición a realizar de las fincas. A la fecha de la Nota sobre los Valores el pago pendiente era de € 825.542 que se abonará en los próximos doce meses.

- Aumento del saldo de anticipos a proveedores varios entre los que figuran registradores, notarios y abogados de € 11.050 a finales de 2005 a € 67.653 a finales de junio de 2006.

Deudores a corto plazo

El saldo de deudores a corto plazo se ha incrementado en € 599.286 o un 40% en el primer semestre de 2006. La principal variación ha correspondido a la cuenta de Administraciones Públicas deudoras que ha aumentado en € 438.555 por el IVA soportado correspondiente a operaciones de compraventa de terrenos y solares efectuadas en el periodo.

URBAS ha registrado un saldo de clientes efectos comerciales a cobrar por € 58.636 correspondiente a la primera letra mensual de compraventa de viviendas en Pioz por nueve particulares.

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El saldo se ha incrementado en € 3.814.154 debido a la parte de los fondos de la ampliación de capital por aportaciones dinerarias de marzo de 2006 pendientes de aplicación.

Pasivo

Patrimonio neto

El patrimonio neto ha aumentado en € 28,3 millones debido a la ampliación de capital por aportaciones dinerarias y no dinerarias efectuada en marzo de 2006 por un importe efectivo de € 29,5 millones ligeramente contrarrestada por reservas negativas de la sociedad dominante por importe de € 790.407, el resultado negativo procedente de operaciones continuadas por € 443.976, y la constitución de autocartera con un valor neto contable al cierre del primer semestre por € 305.858.

Pasivo no corriente

El pasivo no corriente se ha incrementado de forma significativa como consecuencia del aumento del endeudamiento con entidades de crédito a largo plazo por € 4,2 millones. El desglose de dicha cantidad es el siguiente:

- Deuda consolidada por la participación en EPCENOR: € 3,6 millones.
- Subrogación y ampliación de hipoteca sobre las fincas urbanas adquiridas en el primer semestre de 2006 situadas en Guadalajara capital: € 600.000.

Las provisiones a largo plazo se han reducido un 14,4% por un importe de € 126.229 correspondiente a la totalidad de la cuantía de las reclamaciones judiciales firmes interpuestas por terceros contra la Compañía, destacando entre las mismas las de D. Roque Navarro y el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid por un importe conjunto de € 108.674.

Pasivo corriente

El pasivo corriente se ha incrementado un 29,4% lo que ha representado una variación de € 2,3 millones. Los cambios que se han producido en las cuentas que integran el pasivo corriente han sido los siguientes:

- Deudas con entidades de crédito a corto plazo. El saldo de € 114.163 corresponde a la consolidación de la deuda de EPCENOR con entidades financieras.
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El saldo ha aumentado en la cantidad de € 8,4 millones. La mayor parte del incremento corresponde al compromiso de pago pendiente a 30 de junio de 2006 por un total de € 7,3 millones con las sociedades Restauración de Edificios y Fachadas, S.L. y Mantenimiento y Construcciones Alcuba, S.A. originado a raíz de la operación de compraventa de la participación en el capital de EPCENOR por el precio de € 6 millones y asunción de créditos con el vendedor y otra sociedad por importe conjunto de € 2,6 millones.
- Otro acreedor comercial relevante es Obras Coman, S.A. que tenía efectos contra URBAS por un importe superior a € 1 millón que corresponden a obras de construcción en las fases 4ª y 5ª de la Urbanización Valcastillo.
- Administraciones Públicas acreedoras. El saldo se ha incrementado en un 47,4% o la cantidad de € 123.284 principalmente por las retenciones efectuadas a consejeros y en menor medida a la plantilla. En 2006 se ha comenzado a retribuir a los miembros del Consejo de Administración y la plantilla se ha reforzado.
- Otros pasivos corrientes. El saldo se ha reducido en € 6,3 millones debido a que la Compañía canceló casi toda la deuda contraída con GUADAHERMOSA a finales de 2005 por la compra de parcelas en Pioz y el pago del saldo pendiente con la Agencia Tributaria. Con los fondos de la ampliación de capital de marzo de 2006 se pagó € 5,5 millones de la deuda pendiente con GUADAHERMOSA.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a 30 de junio de 2006 bajo criterios NIIF.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS	jun-06	jun-05	% 06/05
<u>Operaciones continuadas</u>			
Ingresos por ventas	0	0	0,0%
Coste de ventas	17.880	0	n.a.
Margen bruto	17.880	0	n.a.
Otros ingresos de explotación	19.968	33.115	-39,7%
Gastos de personal	(119.787)	(54.494)	119,8%
Otros gastos de explotación	(1.280.975)	(299.131)	328,2%
Cash flow de explotación	(1.362.914)	(320.510)	325,2%
Dotación a la amortización	(8.150)	(857)	851,0%
Resultado de explotación	(1.371.064)	(321.367)	326,6%
Resultados financieros	(11.293)	(284.457)	-96,0%
Resultado entidades valoradas por método de participación	945.401	0	n.a.
Resultados antes de impuestos	(436.956)	(605.824)	-27,9%
Impuestos sobre las ganancias	(7.020)	0	n.a.
Resultado procedente operaciones continuadas	(443.976)	(605.824)	-26,7%

(en euros)

Ingresos por ventas

En el primer semestre de 2006 ha habido avances en las obras de construcción de la fase 4ª de la promoción de la Urbanización Valcastillo e incluso se han iniciado en la fase 5ª, por lo que se ha iniciado la comercialización de viviendas. Sin embargo conforme a NIIF no se pueden reconocer ingresos mientras no se firmen escrituras de compraventa.

Margen bruto

En los primeros seis meses de 2006 el margen bruto ha sido positivo ya que se ha producido un incremento de existencias por importe de € 38.047 en la participada EPCENOR por obras en el edificio en construcción superior a gastos activados por importe de € 20.168 en trabajos preparatorios de proyectos de desarrollo inmobiliario. Los gastos activados incluyen un importe de € 18.000 por el 50% de los trabajos realizados en la preparación de la oferta presentada por MULOVA para intentar conseguir la adjudicación de un proyecto de promoción residencial en el norte de Marruecos. A solicitud del gobierno de Marruecos, los terrenos sobre los que se había presentado la oferta van a ser dedicados a un fin distinto al propuesto inicialmente por lo que se ha procedido con posterioridad a dotar provisión por depreciación de cartera. El resto de los gastos corresponden al 50% de partidas de trabajos efectuados por EPCENOR en la preparación de las obras sobre el edificio a desarrollar.

Otros ingresos de explotación

Otros ingresos de explotación se han reducido un 39,7% en el primer semestre de 2006 frente al mismo periodo del año anterior. Los € 19.968 de otros ingresos de explotación en 2006 corresponden a ingresos extraordinarios e ingresos y beneficios de otros ejercicios reclasificados conforme a NIIF. El importe de € 33.115 del primer semestre de 2005 tuvo su origen en € 21.655 de ingresos por comisiones en la prestación de servicios para la venta de viviendas de GUADAHERMOSA y en € 11.459 de ingresos extraordinarios reclasificados conforme a NIIF.

Gastos de personal

Los gastos de personal se han incrementado un 120% debido al aumento de la plantilla media de 4 a 7 empleados y a la incorporación de altos directivos incrementándose el gasto medio por empleado.

Otros gastos de explotación

Otros gastos de explotación son muy superiores en 2006 frente a 2005 siendo determinante la reclasificación conforme a NIIF de gastos y pérdidas de otros ejercicios por importe de € 486.172 correspondientes a la regularización de saldos deudores por devolución de impuestos sobre los que el auditor expresó una salvedad en el informe de auditoría del ejercicio 2005, y gastos provocados por la ampliación de capital de marzo de 2006 por importe de € 555.000.

Dotación a la amortización

La dotación anual del primer semestre de 2006 por € 8.150 corresponde a bienes de inmovilizado material. En el primer semestre de 2005 se efectuó una dotación de tan sólo € 857 debido a que el inmovilizado material estaba casi totalmente amortizado.

Resultado antes de impuestos

El resultado negativo antes de impuestos se ha reducido un 27,9%. En el primer semestre de 2006 se ha producido un resultado positivo de entidades valoradas por método de participación € 945.401 originado por URBANIJAR y no ha habido apenas gastos financieros relevantes una vez cancelada la deuda con la Agencia Tributaria.

Resultado procedente de operaciones continuadas

El impuesto sobre las ganancias bajo NIIF tiene en cuenta los ajustes efectuados sobre la cuenta de resultados conforme al PGC sólo si son activables. En el primer semestre de 2006 procede el reconocimiento de impuestos bajo NIIF por importe de € 7.020 correspondientes al 35% de gastos de ampliación de capital dotados en PGC pero no conforme a NIIF.

c) Estado de flujos de tesorería del grupo de los primeros seis meses de 2006 conforme a NIIF.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO URBAS)	
<u>ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2006</u>	
(Euros)	
	1S 2006
Recursos generados por operaciones de explotación (antes de intereses e impuestos)	(1.914.430)
Beneficio de explotación	(1.371.064)
Dotación a la amortización	8.150
Variación de provisiones	-
Ingresos diferidos	-
Gastos ampliación capital	(551.516)
(incremento) / disminución del capital corriente operativo	(21.751.224)
(Incremento) / disminución de activo corriente (menos efectivo y otros activos líquidos equivalentes)	(23.820.640)
Incremento / (disminución) de pasivo corriente no financiero	2.069.416
Otros cobros (pagos) por operaciones de explotación	
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE EXPLOTACIÓN	(23.665.654)
Inversiones	(6.378.697)
Inmovilizado material	(3.138)
Inversiones en empresas asociadas	(6.069.701)
Acciones Propias	(305.858)
Dividendos cobrados	-
Desinversiones	-
Inversiones contabilizadas por el método de la participación	-
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE INVERSIÓN	(6.378.697)
Aumento de capital	29.469.886
Incremento (disminución) de endeudamiento financiero	4.334.882
Corriente	114.163
No corriente	4.220.719
Intereses netos	11.293
Pagados	71.140
Cobrados	(59.847)
TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES DE FINANCIACIÓN	33.816.061
FLUJOS NETOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	3.771.710
Saldo inicial de tesorería y equivalentes	213.394
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y EQUIVALENTES ⁽¹⁾	3.985.104

⁽¹⁾ El saldo final de tesorería y equivalentes por importe de € 3.985.104 no coincide con el que figura en el balance de situación consolidado bajo criterios NIIF por € 4.020.844 debido a que en éste último se incluye otros créditos por importe de € 26.693 contra el Ayuntamiento de Villamantilla y depósitos y fianzas constituidos a corto plazo por € 9.047.

11.12. CAMBIOS SIGNIFICATIVOS EN LA POSICIÓN FINANCIERA O COMERCIAL DEL EMISOR

Los cambios significativos en el emisor desde el 30 de junio de 2006 son los siguientes:

- El 17 de agosto de 2006 GRUPO URBAS ha formalizado en escritura pública la adquisición a una sociedad y un particular, ambos de origen marroquí y partes no vinculadas, de 5 solares situados en las avenidas Tantan y Youssef Ben del centro de Tánger, Marruecos. La superficie edificable de los solares es de unos 42.400 m².

El precio de compraventa de los solares ha sido de € 9.955.000 y los gastos de compra de € 565.000. Los importes anticipados han sido: (i) € 530.000 en especie a través de la transmisión de 6 apartamentos de la promoción Marina Tropical, propiedad de GUADAHERMOSA, con sus correspondientes hipotecas (ii) € 297.858 en efectivo el 18 de abril de 2006. El importe restante aplazado por € 9,7 millones se ha abonado a mediados de agosto de 2006. Como consecuencia de esta operación URBAS tendrá una deuda con GUADAHERMOSA por importe de € 530.000.

La financiación de parte del precio aplazado se ha efectuado a través de un préstamo hipotecario por importe de € 6.370.000 otorgado por Banque Populaire du Tanger y la totalidad de los gastos de compra se han financiado a través de una línea de crédito otorgada por la misma entidad financiera.

- El 3 de julio de 2006 URBAS ha adquirido la parcela 1 del sector SP-13 de suelo urbanizable conforme al Plan de Ordenación de Guadalajara a una parte no vinculada sin que se haya dispuesto de informe de tasación. La superficie de la parcela es de 7.961 m².

El precio de compraventa de la parcela es de € 7,3 millones y la transacción está sujeta a 16% de IVA. El importe del precio abonado a la firma del contrato privado de compraventa ha sido de € 601.012 debiendo abonarse el resto del precio por € 6.651.790 a la firma de la escritura pública de compraventa prevista para octubre de 2006. La financiación de la cantidad aplazada del precio está previsto que se efectúe íntegramente con los fondos de la OFERTA.

- El 10 de julio de 2004 URBAS adquirió cinco naves industriales y parcelas situadas en San Martín de la Vega a una empresa del Grupo Cortefiel. Las parcelas ocupan una superficie de 27.629 m² y las naves una superficie edificada de 11.292 m².

El precio de compraventa es de € 4,2 millones aplicándose sobre la misma el tipo del 16% de IVA y gastos de compra por importe de € 629.600. A 30 de junio de 2006 la Compañía había efectuado un pago anticipado por importe de € 974.400 con cargo al precio de la operación para asegurarse la participación entre un grupo reducido de potenciales inversores.

El 24 de julio de 2006 la Compañía firmó un préstamo hipotecario por € 2.730.000 con Banesto para financiar parte del precio aplazado en la adquisición de las cinco naves y parcelas de San Martín de la Vega. El tipo de interés establecido fue de Euríbor a 12 meses + 0,7% y la duración es de 7 años. Paralelamente se firmó con dicha entidad financiera un línea de crédito por importe de € 672.000 para la financiación del IVA. A la fecha de la Nota sobre los Valores, la Compañía ha pagado el resto del precio aplazado por importe de € 495.600 con efectivo.

11.13. PROCEDIMIENTOS JUDICIALES Y DE ARBITRAJE

URBAS no es parte de 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, a excepción de los procedimientos mencionados a continuación y con los efectos expuestos.

La situación de los procedimientos judiciales y de arbitraje que se presenta a continuación constituye una actualización de la información que figura en el Folleto verificado por la CNMV el pasado 16 de febrero de 2006.

Procedimiento Contencioso-Administrativo contra la Agencia Tributaria

Con fecha 3 de marzo de 2006, la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Audiencia Nacional dictó providencia decretando, con suspensión del fallo para dictar sentencia, la práctica como diligencia final de un exhorto al Tribunal Supremo para que expida testimonio de las actuaciones llevadas a cabo en el recurso de casación nº 1748/1997. Tras el análisis de la documentación que reciba del Tribunal Supremo, la Sala de lo Contencioso-Administrativo podría proceder a dictar sentencia si no emplazara nuevamente a las partes.

Procedimiento Contencioso-Administrativo contra la Tesorería General de la Seg. Social

El 10 de mayo de 2006 el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo nº 14 de Barcelona dicta providencia en la que se tiene por interpuesto recurso contencioso-administrativo ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo procediendo su admisión a trámite. El Juzgado nº 14 reclama a la Tesorería General de la Seguridad Social el expediente administrativo y emplaza a la partes a que aparezcan como interesados.

El 14 de septiembre de 2005 la Seguridad Social notificó a URBAS la diligencia de embargo de bienes para cubrir una deuda pendiente en cuantía de € 188.553, aunque en realidad según constaba en la diligencia de embargo los débitos que se dice adeuda la Compañía ascienden a € 286.574 sin que se detalle el cálculo efectuado para fijar dicha cantidad ni los conceptos que incluye. La Compañía alega indefensión al no habersele comunicado los conceptos a que corresponde la diferencia por importe de € 98.020 y solicita se tengan por prescritas las cuotas que incluyendo intereses de demora y recargos ascienden a € 140.355 ya que en el pasado se habrían efectuado comunicaciones de forma incorrecta y fuera de plazo.

El importe restante por € 48.198 fue ingresado a la Tesorería General de la Seguridad Social el 13 de octubre de 2005 por lo que la Compañía entiende que desde esa fecha habría quedado libre de deudas históricas con la Seguridad Social. GRUPO URBAS abonó € 3.329 adicionales en la segunda mitad de 2005 correspondientes a deuda corriente con la Seguridad Social.

En la primera mitad de 2006 la Compañía abonó un importe adicional de € 4.527 incluyendo deuda histórica y corriente con la Seguridad Social reduciendo el saldo total de Organismos de la Seguridad Social acreedores de € 235.047 a € 230.520. Desde un punto de vista contable URBAS sigue conservando los saldos históricos de deuda pendiente con la Seguridad Social no abonados con anterioridad al 30 de junio de 2006 y que ascienden a € 229.205 siendo la garantía la finca 22423 cuyo valor es de € 92.743 conforme a tasación de diciembre de 2004, y que podría dejar de tener si el Registro de la Propiedad accede al levantamiento del embargo solicitado por la Compañía tras el pago del importe de € 48.198 en octubre de 2005 y € 4.527 en la primera mitad de 2006.

Procedimiento Ordinario de apelación a la sentencia de resolución del contrato de compraventa de la parcela denominada “Los Prados del Olivar”

En relación al Procedimiento Ordinario de apelación a la sentencia de resolución del contrato de compraventa de la parcela denominada “Los Prados del Olivar” que mencionaba el Folleto verificado por la CNMV el 16 de febrero de 2006, la Compañía se ha puesto en contacto con el Ayuntamiento de Villamantilla para ejecutar la sentencia en virtud de la cual la Compañía percibiría de dicho ente local € 25.774 más intereses y al Ayuntamiento le devolvería la parcela de la cafetería de la localidad de Villamantilla, Madrid.

11.14. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

URBAS declara que, en caso necesario, pueden consultarse los siguientes documentos, o copias de los mismos, durante el periodo de validez de la presente Nota sobre los Valores registrada:

- Los estatutos y la escritura de constitución del emisor;
- Todos los informes, cartas y otros documentos, información financiera histórica, que estén incluidos en parte o mencionados en la Nota sobre los Valores. En este sentido cabe mencionar los acuerdos adoptados por la Junta General de Accionistas de 9 de junio de 2006 y por el Consejo de Administración el 28 de junio de 2006, en los que se aprueba la OFERTA.
- La información financiera histórica del Grupo para el ejercicio 2005 y del emisor para cada uno de los tres ejercicios anteriores a la publicación de la Nota sobre los Valores.

Los anteriores documentos estarán a disposición de los interesados en el domicilio social de URBAS, sito en Madrid, Ronda de Segovia nº 2-E y/o en la página web de la Compañía *www.grupourbas.com* o en la sede de la CNMV en Paseo de la Castellana, 19, Madrid.

Madrid, Septiembre de 2006

**D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
CONSEJERO DELEGADO
URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**