

LANDWELL
Abogados y Asesores Fiscales

Law firm associated with

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Paseo de la Castellana, 53
28046 Madrid
España
Tel. +34 915 684 400
Fax +34 915 684 417

En Madrid, a 12 de enero de 2007

Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV)
Paseo de la Castellana 15
28046 Madrid



A la atención de Don Carlos Lázaro, Doña Conchita Cabezedo y Doña Sonia Vadillo

Ref.- Comunicación de HECHO RELEVANTE del Proceso de Fusión de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

Muy Sres. Nuestros,

En relación con el Proceso de Fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. absorberá, mediante la modalidad de fusión por absorción, a las sociedades COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., les informamos de lo siguiente:

1. URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. comunicó el pasado 29 de diciembre de 2006, mediante Hecho Relevante número 74720, que la Junta General Extraordinaria de accionistas que apruebe el Proyecto de Fusión se celebrará el día 28 de enero de 2007 o el 29 de enero de 2007, en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

A su vez, URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. comunicó el pasado 26 de diciembre de 2006, mediante Hecho Relevante número 74547, el Orden del Día de la Junta General Extraordinaria que se celebrará el día 28 de enero de 2007 o el 29 de enero de 2007, en primera o segunda convocatoria, respectivamente.

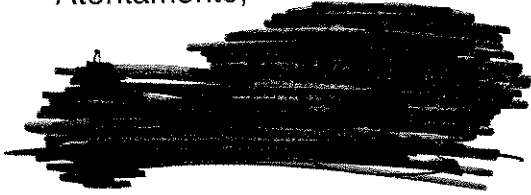
2. Durante dicho periodo de convocatoria se está cumpliendo el trámite de información sobre la fusión a accionistas y representantes de los trabajadores de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A. y de las restantes sociedades involucradas en la fusión, mediante la puesta a disposición de la documentación prevista en el artículo 238 de la Ley de Sociedades Anónimas.
3. Por la presente, damos traslado a CNMV de toda la documentación puesta a disposición de los accionistas y representantes de los trabajadores con el objeto de que CNMV examine dicha documentación y confirme, según su criterio, que contiene información equivalente a la del Folleto de Emisión y de Admisión, en virtud de los artículos 26 y 41 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, y que por tanto, no existe obligación de publicar Folleto ni en la oferta pública derivada del aumento del capital social ni en la admisión a negociación de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la Fusión.
4. En concreto, la documentación que ponemos a disposición de CNMV, mediante la presente comunicación de Hecho Relevante es la siguiente:
 - (i) Proyecto de fusión enviado a los Registros Mercantiles de Madrid, Guadalajara y Almería (Anexos 1, 2 y 3, respectivamente).
 - (ii) Subsanaciones al Proyecto de fusión enviado a los Registros Mercantiles de Madrid, Guadalajara y Almería (Anexos 4, 5 y 6, respectivamente).
 - (iii) Informe del experto independiente sobre el Proyecto de fusión y anexos (Anexo 7).
 - (iv) Balance de fusión de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., de Costa Rey, S.L., y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L., junto con el Informe de Auditores correspondiente (Anexos 8, 9, 10 respectivamente).
 - (v) Acta del Consejo de Administración de 22 de diciembre de 2006 (Anexo 11).
 - (vi) Propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta General de Accionistas convocada para los próximos 28 y 29 de enero de 2007 (Anexo 12).
 - (vii) Texto íntegro de las modificaciones a introducir en los Estatutos Sociales de Urbas Proyectos Urbanísticos S.A. como consecuencia de la fusión (Anexo 13).

-
- (viii) Informe que presenta el Consejo de Administración de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., en relación con la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales en lo relativo a la denominación social de la compañía (Anexo 14).
 - (ix) Informe que presenta el Consejo de Administración de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., en relación con la propuesta de aumento de capital de la sociedad mediante aportaciones dinerarias (Anexo 15).
 - (x) Informe que presenta el Consejo de Administración de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., en relación con la propuesta referente a la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la sociedad (Anexo 16).
 - (xi) Informe de administradores sobre el Proyecto de fusión de las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., Costa Rey S.A., y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Anexo 17).
 - (xii) Estatutos Sociales vigentes de las sociedades que participan en la fusión: Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., Costa Rey, S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Anexos 18, 19 y 20).
 - (xiii) Relación de nombre y apellidos de las personas físicas o la denominación, si son jurídicas, y domicilio de los administradores de las sociedades que participan en la fusión; y fechas desde las que desempeñan sus cargos (Anexo 21).
 - (xiv) Relación de Administradores tras la fusión. Listado de nombres y apellidos, para personas físicas; o de su denominación para personas jurídicas y de sus administradores. Serán los mismos que los existentes antes de la absorción (Anexo 22).
5. Siguiendo instrucciones de CNMV, les comunicamos igualmente que las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión de los tres últimos ejercicios de las tres sociedades participantes en la Fusión, con el correspondiente Informe de Auditores, en su caso, se encuentra a su disposición en la siguiente dirección electrónica: www.grupourbas.com (Información para accionistas e inversores/ próxima Junta General).
6. La información financiera consolidada proforma, junto con el informe especial emitido por el auditor en relación con el proceso de fusión, así

como el informe, de fecha 31 de octubre de 2006, emitido por PwC Asesores de Negocio, S.L. titulado "*Valor justo o razonable de las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., Costa Rey S.A., y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L a 2 de julio de 2006 y determinación de la relación de canje a 31 de octubre de 2006*", serán remitidos a CNMV, mediante comunicación de Hecho Relevante, a la mayor brevedad.

En virtud de lo expuesto, se **SOLICITA A LA COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES** que tenga por comunicado el presente Hecho Relevante, a los efectos que estime oportunos, y en concreto, al efecto de determinar y confirmar que dicha documentación, según su criterio, contiene información equivalente a la del Folleto de Emisión y de Admisión, en virtud de los artículos 26 y 41 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre.

Atentamente,



Gemma Moral
Abogado-Socio



PROYECTO DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES "URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A." (Sociedad absorbente), "COSTA REY S.L." (Sociedad absorbida) Y "GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L." (Sociedad absorbida)

De conformidad con los artículos 234 y 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, 94 de la Ley 2/1995 de 25 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 226 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las distintas sociedades participantes han redactado y suscrito el presente Proyecto de fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., absorberá a las sociedades COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción.

Identificación de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Participan en esta fusión las siguientes sociedades:

1) Sociedad absorbente.

URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A. Su domicilio se encuentra sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8.587, Hoja número M-138308.

Su número de CIF es el A-08049793.

Sociedades absorbidas.

COSTA REY, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706.

Su número de CIF es el B-04070728.

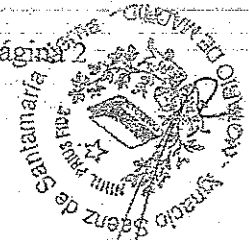
GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074.

Su número de CIF es el B-82357252

Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y

Nº 140.983



participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

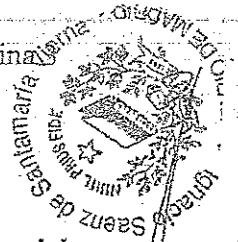
- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.067,76502462662 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.



III. Procedimiento por el que serán canjeadas las acciones y participaciones sociales. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales.

El procedimiento de canje de las participaciones sociales de COSTA REY S.L. y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será mediante su asignación en la propia escritura de fusión.

Una vez asignadas en la escritura se procederá a la realización de las gestiones oportunas para la realización por IBERCLEAR de las transferencias contables necesarias, en el caso de las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. ya existentes y utilizadas en el canje, así como para el registro de los nuevos accionistas, respecto de las acciones nuevas emitidas.

Las nuevas acciones darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales, cualquiera que sea su origen y momento en el que fueron generadas, desde el momento de su asignación en el otorgamiento de la escritura pública de fusión.

IV. Fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En ambos casos, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el 1 de enero de 2006.

V. Derechos especiales que se atribuyen.

Se hace constar que en las sociedades que se extinguen como consecuencia de la fusión no existen titulares de participaciones sociales especiales o privilegiadas, ni derechos especiales distintos de las participaciones sociales.

Ventajas que vayan a atribuirse a los expertos independientes y a los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Se pone de manifiesto el hecho de que no se atribuirán en la sociedad absorbente, ventaja ni privilegio alguno ni a los expertos independientes que intervengan en la fusión, ni a los administradores de las sociedades participantes en la misma.

VII. Depósito del Proyecto

Se acuerda facultar a todos los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión con cargo vigente e inscrito, para que cualquiera de los mismos, solidaria e indistintamente, realice y otorgue cuantos actos y documentos públicos o privados sean necesarios para lograr que el presente Proyecto de fusión quede debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara,



Administradores de las sociedades URBAS. PROYECTOS URBANISTICOS S.A.
COSTA REY S.L. v GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.

Consejo de Administración de URBAS. PROYECTOS URBANISTICOS S.A.

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

Don Juan Antonio Ruíz Fernández

Don David Fiter Serra

Don Ignacio Checa Zavala

Don Joaquín Angel Minguez Navarro

Don Alfonso Martínez Peláez





Consejo de Administración de COSTA REY, S.L.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero

GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.
Don Camilo Méndez González Palenzuela

Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero

Don Tomás Alarcón Zamora

Don Ricardo Calvo Calvo

Don Jesús Ordóñez Gutiérrez

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández






Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.


IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo

DOS PROVINCIA CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vargas

Lo que así se certifica a los efectos oportunos en Guadalajara a fecha 7 de noviembre de 2.006:

(+) 
Don José María Buxeda Maisterra
(Secretario del Consejo)

(+) 
Don Francisco Javier de Irizar Ortega
GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L. (Presidente del Consejo)

Yo, VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio: -----

DOY FE: Que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JOSE MARIA BUXEDA MAISTERRA y DON FRANCISCO JAVIER JOAQUIN JOSE IRIZAR ORTEGA, por coincidir con la de sus documentos de identidad número 46123242-P y 3.059.064-H, respectivamente puestas en un documento extendido en siete folios de papel común, numerados, sellados y rubricados por mí Madrid, a diez de noviembre de dos mil seis. L.L. n°

- VII - 989 - -----
APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1989 de 1 de Abril. ---
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5. -----

SELO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES



(Entrada 140.983,0/2006)

URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA - A08049793

Depósito de proyecto

Depósito del proyecto de fusión por absorción de fecha 15/11/2006

Importe de publicación en BORME : 0,00

COSTA REY SL -

Depósito de proyecto

Depósito del proyecto de fusión por absorción de fecha 15/11/2006

Importe de publicación en BORME : 11,50

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS SL - B82357252

Depósito de proyecto

Depósito del proyecto de fusión por absorción de fecha 15/11/2006

Importe de publicación en BORME : 11,50

URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA - A08049793

Otros actos inscribibles

DEPOSITO DEL PROYECTO DE FUSION DE ESTA COMPAÑIA , SIENDO LAS SOCIEDADES QUE EN SU DIA SERAN LAS ABSORBIDAS , " COSTA REY SL " , DOMICILIADA EN VERA -ALMERIA- Y " GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS SL" , DOMICILIADA EN GUADALAJARA .-

Datos Registrales:

Tomo: 8587 , Libro: 0 , Folio: 166 , Sección: 8 , Hoja : M 138308

Inscripción o anotación : 1M / Fecha: 15/11/2006 Año Pre.: 2006

Importe de publicación en BORME : 30,65

La presente información se facilita a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 25 (rectificación de errores) de la Orden del Ministerio de Justicia de 30 de diciembre de 1991.

(**) La información señalada con estos signos es adicional y no será enviada a publicar



REGISTRO MERCANTIL DE MADRID de la Castellana nº 24 - 28046 MADRID

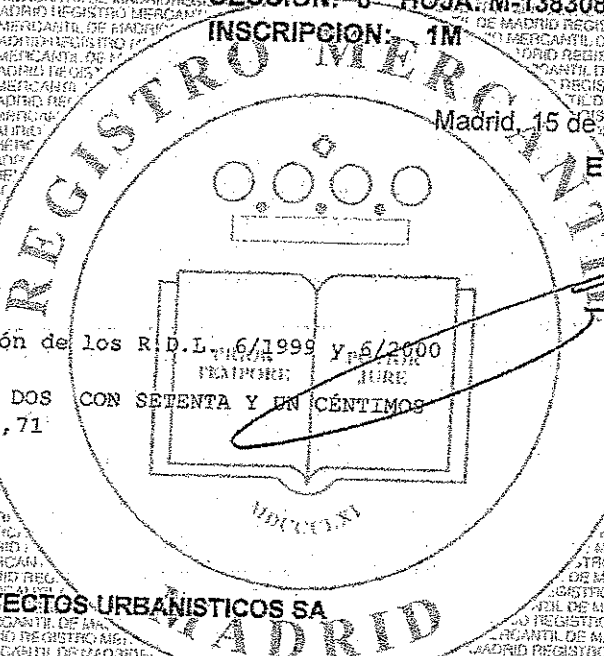
DOCUMENTO PRESENTADO 2.006 140.983,0 ASIENTO 1.698 1.103

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción en el

TOMO: 8.587 LIBRO: 0 FOLIO 166 SECCION: 5 HOJA: M-138308 INSCRIPCION: 1M

Madrid, 15 de NOVIEMBRE de 2.006

EL REGISTRADOR



Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999 y 6/2000 por sus iniquidades... CON SETENTA Y UN CÉNTIMOS

Entidad: URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA

De conformidad con los artículos 338 R.R. y 80 R.M. debe HACER CONSTAR, que según resulta de los archivos de esta oficina, la inscripción de este documento no se ha suspendido ni se ha interrumpido...

El Registrador que suscribe hace constar que:

Esta fotocopia es copia exacta del original que queda archivado en el Registro, con el n.º 12327

Madrid, 10 de...





REGISTRO MERCANTIL
DE MADRID

Pº DE LA CASTELLANA, 44
28046 MADRID

URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA
CIF:A08049793

RONDA DE SEGOVIA NUMERO 2 E
MADRID
(MADRID)

MINUTA DE DERECHOS DEVENGADOS

Nº. Factura: 115182
Nº. Entrada: 1/2006/140.983,0

Diario 1/1698 Asiento: 1103

Bases	Arancel	Conceptos	Total
0,00	1	Asiento de Presentación	6,010121
0,00	20.1	Actos de Cuantía indeterminada	5,010122
0,00	21.a	Notas Marginales	1,502530
0,00	23.1 y 24.1	Certificación de asientos	6,010120
0,00	24.2	Búsqueda de datos	13,522770
0,00	25.c	Depósito de documentos	6,010122
0,00	26	Diligencia de Ratificación de Documentos	6,601012
0,00		Suplidos	6,000000
0,00	36	Disposición tercera	12,020242

Honorarios del Registro: 72,71
IVA (16%): 11,63
Total: 84,34 Euros

MADRID, 21 - 11 - 05

El Registrador

(*) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.-L. 6/1999 y 6/2000.

(**) APLICADAS REDUCCIONES SEGÚN R.D.-L. 6/1999 y 6/2000 en cuanto al 7.º.

LIQUIDACION DERECHOS REGISTRO Y BORME

Total Derechos Registro: 84,34
B.O.R.M.E.: 46,25
I.V.A. Borme (16%): 7,40
Por Provision de Fondos: -100,00
Ingresado: 37,99 Euros

C.I.F. E-8148356

Recursos: Contra esta minuta puede interponerse el de reforma ante el propio Registrador, mediante escrito dirigido al mismo, dentro de los 15 días a partir de la devolución del documento (R.D. 1427/1989 de 17 de Noviembre); o el gubernativo, dentro del año siguiente al pago (artículo 619, Reglamento Hipotecario). Retención: De acuerdo con el artículo 101 del Texto Refundido de la Ley de IRPF, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de Marzo y artículo 93 del Reglamento del IRPF, aprobado por Real Decreto 1775/2004, de 30 de Julio, la entidad pagadora es la obligada a practicar la retención (15%), en su caso.

así como para solicitar el nombramiento de un único experto independiente que informe sobre el Proyecto de fusión así como sobre el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen.

VIII. Régimen fiscal

El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 110, se realizará la oportuna comunicación a la Administración Tributaria.

Madrid, a 31 de octubre de 2006.

Este documento ha sido aprobado por unanimidad por los Consejos de Guadalquivir Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. y por mayoría por el consejo de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., habiéndose abstenido en el mismo los Srs. Iñizar e Ibáñez por potencial conflicto de intereses según lo previsto en el artículo 127.3 del LSA, quienes no obstante lo firman a los efectos de cumplir los requisitos formales exigidos.

Administradores de las sociedades URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.,
COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.

Consejo de Administración de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.

[Redacted]

[Redacted]

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández

[Redacted]

[Redacted]

Don David Fiter Serra

Don Ignacio Checa Zavala

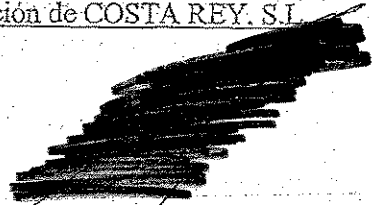
[Redacted]

[Redacted]

Don Joaquín Angel Mínguez Navarro

Don Alfonso Martínez Peláez

Consejo de Administración de COSTA REY, S.L.



GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.
Don Camilo Méndez González Palenzuela



Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



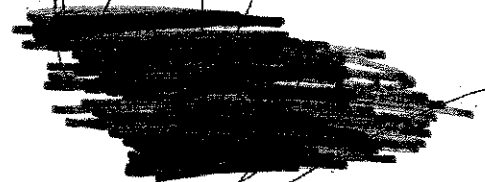
Don Tomás Alarcón Zamora



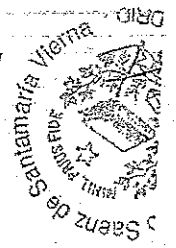
Don Ricardo Calvo Calvo




Don Jesús Ordóñez Gutiérrez

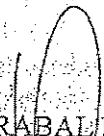




Don Juan Antonio Báñez Fernández



Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.


IROK INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

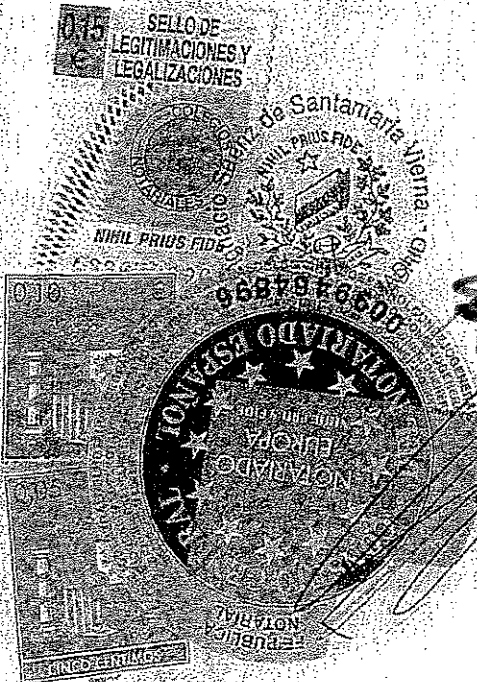

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo



DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.
Doña Maria Pilar López Vegas

Yo, IGNACIO SAENZ DE SANTAMARIA VIERNA, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio. -----

DOY FE: Que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JESUS ORDONEZ GUTIERREZ, D.N.I 3.083.380-T, DON RICARDO CALVO CALVO, D.N.I 3.054.242-A, DON IGNACIO MARIA FLORENTINO CHECA ZAVALA, D.N.I 17.845.570-P, DON JUAN ANTONIO IBANEZ FERNANDEZ, D.N.I 3.057.824-C, DONA MARIA PILAR AMPARO LOPEZ VEGAS, D.N.I 3.076.709-E, DON FRANCISCO JAVIER JOAQUIN JOSE IRIZAR ORTEGA, D.N.I 3.059.064-H, DON JULIO FERNANDO FERNANDEZ-AGUAYO SANCHEZ-CABALLERO, D.N.I 2.177.879-D, DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO, D.N.I 19.481.534-M, DON TOMAS ALARCON ZAMORA, D.N.I 4.548.421-X, DON ALFONSO MARTINEZ PELAEZ, D.N.I 3.059.562-X, DON DAVID FITER SERRA, D.N.I 1.926.290-V y DON CAMILO ARTURO RAMON MENENDEZ GONZALEZ-PALENZUELA, D.N.I 51.325.373-E, por coincidir con la de sus respectivos documentos de identidad, puestas en un documento extendido en siete folios de papel común, numerados, sellados y rubricados por mí. Madrid, a tres de noviembre de dos mil seis. L.L. n.º - IX - 331

APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1989 de 1 de Abril. -----
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.-----





Don José María Buxeda Maisterra, como Secretario del Consejo de Administración de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

CERTIFICA

Que con fecha 31 de octubre de 2.006 se celebró Consejo de Administración de la sociedad URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en la que, entre otros acuerdos, se aprobó el Proyecto de fusión cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

PROYECTO DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES "URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A." (Sociedad absorbente), "COSTA REY S.L." (Sociedad absorbida) Y "GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L." (Sociedad absorbida)

De conformidad con los artículos 234 y 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, 94 de la Ley 2/1995 de 25 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 226 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las distintas sociedades participantes han redactado y suscrito el presente Proyecto de fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., absorberá a las sociedades COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción.

I. Identificación de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Participan en esta fusión las siguientes sociedades:

1) Sociedad absorbente.

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A. Su domicilio se encuentra sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8.587, Hoja número M-138308.

Su número de CIF es el A-08049793.

2) Sociedades absorbidas.

COSTA REY, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706.

Su número de CIF es el B-04070728.





GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. Su domicilio encuentra sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074.

Su número de CIF es el B-82357252

II. Tipo de canje.

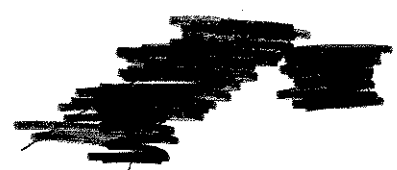
De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **1.067,76502462662** acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **13.788,5628297679** acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las **22.584.105** acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de **120.966.954** nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS





PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.

III. Procedimiento por el que serán canjeadas las acciones y participaciones sociales. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales.

El procedimiento de canje de las participaciones sociales de COSTA REY S.L. y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será mediante su asignación en la propia escritura de fusión.

Una vez asignadas en la escritura se procederá a la realización de las gestiones oportunas para la realización por IBERCLEAR de las transferencias contables necesarias, en el caso de las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. ya existentes y utilizadas en el canje, así como para el registro de los nuevos accionistas, respecto de las acciones nuevas emitidas.

Las nuevas acciones darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales, cualquiera que sea su origen y momento en el que fueron generadas, desde el momento de su asignación en el otorgamiento de la escritura pública de fusión.

IV. Fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En ambos casos, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el 1 de enero de 2006.

V. Derechos especiales que se atribuyen.

Se hace constar que en las sociedades que se extinguen como consecuencia de la fusión no existen titulares de participaciones sociales especiales o privilegiadas, ni derechos especiales distintos de las participaciones sociales.

VI. Ventajas que vayan a atribuirse a los expertos independientes y a los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión.



Se pone de manifiesto el hecho de que no se atribuirán en la sociedad absorbente, ni privilegio alguno ni a los expertos independientes que intervengan en la fusión, ni a los administradores de las sociedades participantes en la misma.

VII. Depósito del Proyecto

Se acuerda facultar a todos los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión con cargo vigente e inscrito, para que cualquiera de los mismos, solidaria e indistintamente, realice y otorgue cuantos actos y documentos públicos o privados sean necesarios para lograr que el presente Proyecto de fusión quede debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara, así como para solicitar el nombramiento de un único experto independiente que informe sobre el Proyecto de fusión así como sobre el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen.

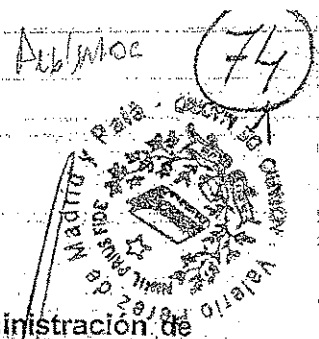
VIII. Régimen fiscal

El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 110, se realizará la oportuna comunicación a la Administración Tributaria.

Madrid, a 31 de octubre de 2006.

[Redacted signature area]

Registro Mercantil de Guadalajara
 URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA
 Presentación: 1/13/133 Folio: 33
 Prot.: /P/
 Fecha: 13/11/2006 Hora: 13:22
 N. Entrada: 1/2006/1.832,0
 Pres: IVAN RAPADO-949211515



Don Iván Cuadrado López, como Secretario del Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

CERTIFICA

Que con fecha 31 de octubre de 2.006 se celebró Consejo de Administración de la sociedad GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. en la que se aprobó el Proyecto de fusión cuyo contenido se transcribe literalmente a continuación:

PROYECTO DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES "URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A." (Sociedad absorbente), "COSTA REY S.L." (Sociedad absorbida) Y "GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L." (Sociedad absorbida).

De conformidad con los artículos 234 y 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, 94 de la Ley 2/1995 de 25 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 226 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las distintas sociedades participantes han redactado y suscrito el presente Proyecto de fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., absorberá a las sociedades COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción.

I. Identificación de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Participan en esta fusión las siguientes sociedades:

1) Sociedad absorbente.

URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A. Su domicilio se encuentra sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8.587, Hoja número M-138308.

Su número de CIF es el A-08049793.

2) Sociedades absorbidas.

COSTA REY, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706.

Su número de CIF es el B-04070728.



GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, n° 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074.

Su número de CIF es el B-82357252

II. Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **1.067,76502462662** acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **13.788,5628297679** acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las **22.584.105** acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de **120.966.954** nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS



PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.

III. Procedimiento por el que serán canjeadas las acciones y participaciones sociales. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales.

El procedimiento de canje de las participaciones sociales de COSTA REY S.L. y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será mediante su asignación en la propia escritura de fusión.

Una vez asignadas en la escritura se procederá a la realización de las gestiones oportunas para la realización por IBERCLEAR de las transferencias contables necesarias, en el caso de las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. ya existentes y utilizadas en el canje, así como para el registro de los nuevos accionistas, respecto de las acciones nuevas emitidas.

Las nuevas acciones darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales, cualquiera que sea su origen y momento en el que fueron generadas, desde el momento de su asignación en el otorgamiento de la escritura pública de fusión.

IV. Fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En ambos casos, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el 1 de enero de 2006.

V. Derechos especiales que se atribuyen.

Se hace constar que en las sociedades que se extinguen como consecuencia de la fusión no existen titulares de participaciones sociales especiales o privilegiadas, ni derechos especiales distintos de las participaciones sociales.

VI. Ventajas que vayan a atribuirse a los expertos independientes y a los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Página 4
Madrid y Plata

Se pone de manifiesto el hecho de que no se atribuirán en la sociedad absorbente, ventaja ni privilegio alguno ni a los expertos independientes que intervengan en la fusión, ni a los administradores de las sociedades participantes en la misma.

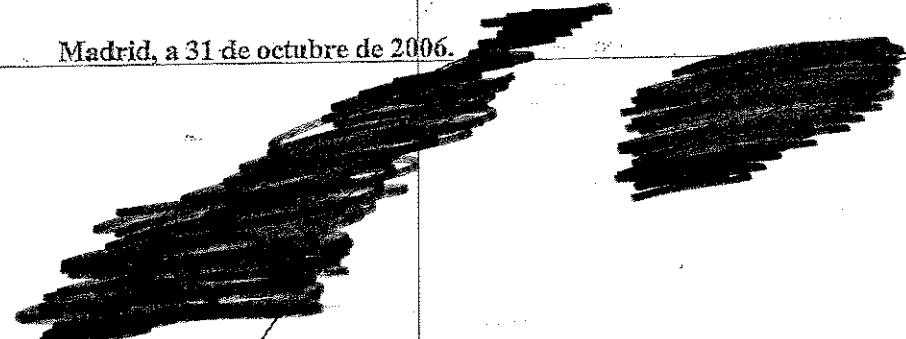
VII. Depósito del Proyecto

Se acuerda facultar a todos los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión con cargo vigente e inscrito, para que cualquiera de los mismos, solidaria e indistintamente, realice y otorgue cuantos actos y documentos públicos o privados sean necesarios para lograr que el presente Proyecto de fusión quede debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara, así como para solicitar el nombramiento de un único experto independiente que informe sobre el Proyecto de fusión así como sobre el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen.

VIII. Régimen fiscal

El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 110, se realizará la oportuna comunicación a la Administración Tributaria.

Madrid, a 31 de octubre de 2006.





Consejo de Administración de GUADAJERMO PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L.

IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo

DOS PROVINCIA CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vargas

Lo que así se certifica a los efectos oportunos en Guadalajara a fecha 7 de noviembre de 2006:

(+)

Don Iván Cuadrado López
(Secretario del Consejo)

(+)

Don Francisco Javier de Irizar Ortega
IROR INVERSIONES S.L. (Presidente del Consejo)



Yo, VALERIO PÉREZ DE MADRID Y PALÁ, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio. -----

DOY FE: Que considero legítimas las firmas que anteceden de DON IVAN CUADRADO LOPEZ y DON FRANCISCO JAVIER JOAQUIN JOSE IRIZAR ORTEGA, por coincidir con la de sus documentos de identidad número 3.115.870-Z y 3.059.064-H, respectivamente, puestas en un documento extendido en siete folios de papel común, numerados, sellados y rubricados por mí Madrid, a diez de noviembre de dos mil seis. L.I. n° - VII - 989 - .-----

APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1989 de 1 de Abril.-----
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.-----

SELLO DE LEGITIMACIONES Y LEGALIZACIONES

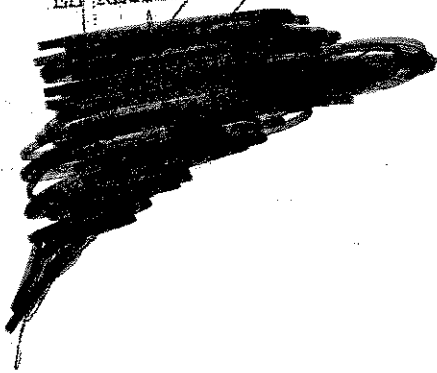




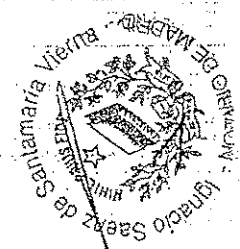
REGISTRO MERCANTIL DE GUADALAJARA
RUFINO BLANCO, 4 - 19003 GUADALAJARA

DOCUMENTO: 1/2003/105 DIARIO: 7 ASIENTO: 8
EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y
calificación del documento precedente de conformidad con
los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del
Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido a
practicar el DEPOSITO DEL PROYECTO DE FUSION POR
ABSORCION, quedando archivado con el número 6/2006 de su
legajo correspondiente, habiendo tomado nota marginal,
donde se indica a continuación:
TOMO: 429 LIBRO: 0 FOLIO: 43
SECCION: 8a HOJA: GU-4074
INSCRIP: 12an

Guadalajara, a 16 de noviembre de 2006.-
EL REGISTRADOR,



Registro único de expediente
ITPAJD-EH0401-2006/49885
Fecha de presentación: 15-11-2006.
DEL PROV ECONOMIA Y H ALMERIA



PROYECTO DE FUSIÓN DE LAS SOCIEDADES "URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A." (Sociedad absorbente), "COSTA REY S.L." (Sociedad absorbida) Y "GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L." (Sociedad absorbida)

De conformidad con los artículos 234 y 235 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, 94 de la Ley 2/1995 de 25 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y 226 y siguientes del Reglamento del Registro Mercantil, los administradores de las distintas sociedades participantes han redactado y suscrito el presente Proyecto de fusión en virtud del cual la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., absorberá a las sociedades COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción.

I. Identificación de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Participan en esta fusión las siguientes sociedades:

1) Sociedad absorbente.

URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A. Su domicilio se encuentra sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8.587, Hoja número M-138308.

Su número de CIF es el A-08049793.

2) Sociedades absorbidas.

COSTA REY, S.L. Su domicilio se encuentra sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706.

Su número de CIF es el B-04070728.

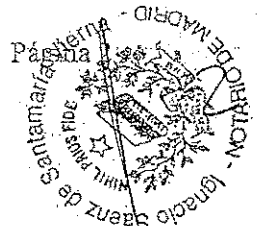
GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.. Su domicilio se encuentra sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074.

Su número de CIF es el B-82357252.

II. Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y

Registro Mercantil de Almería
COSTA REY SOCIEDAD LIMITADA
Presentación: 1/49/552 Folio: 93
Prot.: /P/
Fecha: 15/11/2006. Hora: 10:19
N. Entrada: 1/2006/6.728,0
Pres: ESTEVEZ GUARDIA PEDRO-699448433



participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

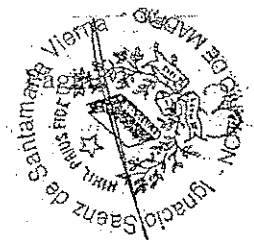
- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.067,76502462662 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.



III. Procedimiento por el que serán canjeadas las acciones y participaciones sociales. Fecha a partir de la cual las nuevas acciones darán derecho a participar en las ganancias sociales.

El procedimiento de canje de las participaciones sociales de COSTA REY S.L. y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será mediante su asignación en la propia escritura de fusión.

Una vez asignadas en la escritura se procederá a la realización de las gestiones oportunas para la realización por IBERCLEAR de las transferencias contables necesarias, en el caso de las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. ya existentes y utilizadas en el canje, así como para el registro de los nuevos accionistas, respecto de las acciones nuevas emitidas.

Las nuevas acciones darán derecho a sus titulares a participar en las ganancias sociales, cualquiera que sea su origen y momento en el que fueron generadas, desde el momento de su asignación en el otorgamiento de la escritura pública de fusión.

IV. Fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades que se extinguen habrán de considerarse realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En ambos casos, las operaciones se considerarán realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente desde el 1 de enero de 2006.

Derechos especiales que se atribuyen.

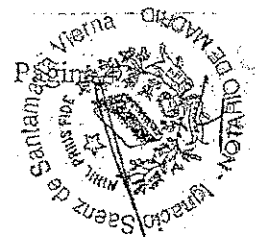
Se hace constar que en las sociedades que se extinguen como consecuencia de la fusión no existen titulares de participaciones sociales especiales o privilegiadas, ni derechos especiales distintos de las participaciones sociales.

VI. Ventajas que vayan a atribuirse a los expertos independientes y a los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión.

Se pone de manifiesto el hecho de que no se atribuirán en la sociedad absorbente, ventaja ni privilegio alguno ni a los expertos independientes que intervengan en la fusión, ni a los administradores de las sociedades participantes en la misma.

XII. Depósito del Proyecto

Se acuerda facultar a todos los administradores de las sociedades participantes en el proceso de fusión con cargo vigente e inscrito, para que cualquiera de los mismos, solidaria e indistintamente, realice y otorgue cuantos actos y documentos públicos o privados sean necesarios para lograr que el presente Proyecto de fusión quede debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara,



así como para solicitar el nombramiento de un único experto independiente que informe sobre el Proyecto de fusión así como sobre el patrimonio aportado por las sociedades que se extinguen.

VIII. Régimen fiscal

El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 110, se realizará la oportuna comunicación a la Administración Tributaria.

Madrid, a 31 de octubre de 2006.

Este documento ha sido aprobado por unanimidad por los Consejos de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. y por mayoría por el consejo de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., habiéndose abstenido en el mismo los Srs. Irizar e Ibáñez por potencial conflicto de intereses según lo previsto en el artículo 127.3 del LSA, quienes no obstante lo firman a los efectos de cumplir los requisitos formales exigidos.



Consejo de Administración de COSTA REY S.L.

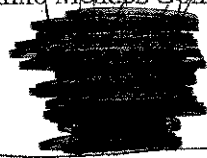


GUADALUPE PROYECTOS URBANISTICOS S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

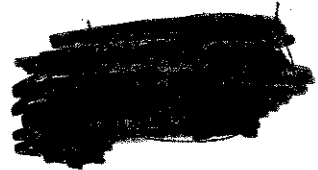
ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.
Don Camilo Méndez González Palenzuela



Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



Don Tomás Alarcón Zamora



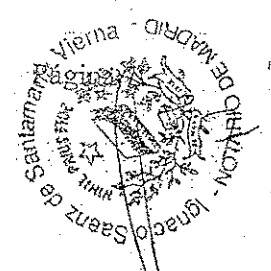
Don Ricardo Calvo Calvo



Don Juan Antonio Ibáñez Fernández



Don Jesús Ordóñez Gutiérrez

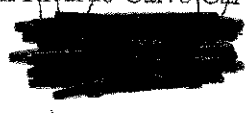


Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.



IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo

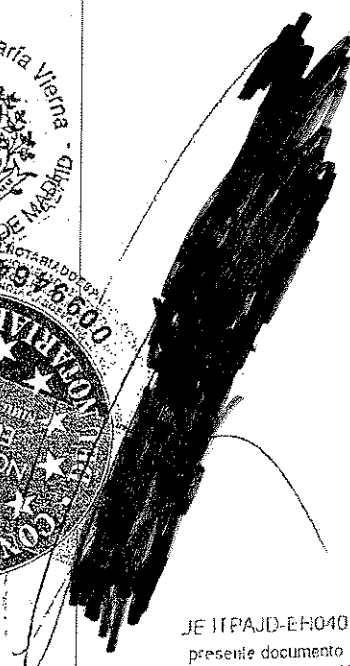
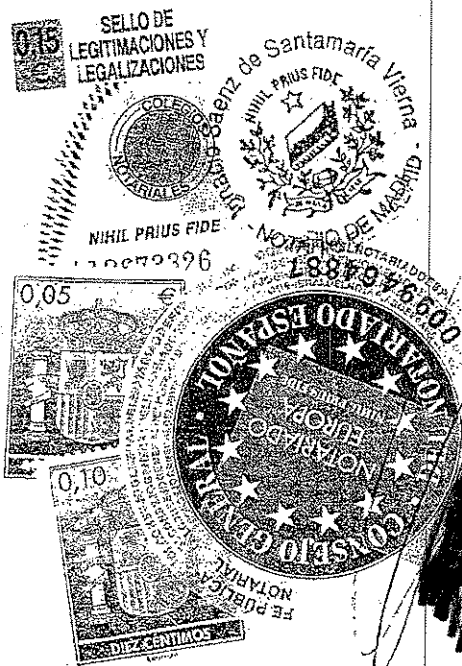


DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vegas

Yo, IGNACIO SÁENZ DE SANTAMARÍA VIerna, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio.

DOY FE: Que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JESUS ORDONEZ GUTIERREZ, D.N.I 3.083.380-T, DON RICARDO CALVO CALVO, D.N.I 3.054.242-A, DON IGNACIO MARIA FLORENTINO CHECA ZAVALA, D.N.I 17.845.570-P, DON JUAN ANTONIO IBANEZ FERNANDEZ, D.N.I 3.057.824-C, DOÑA MARIA PILAR AMPARO LOPEZ VEGAS, D.N.I 3.076.709-E, DON FRANCISCO JAVIER JOAQUIN JOSE IRIZAR ORTEGA, D.N.I 3.059.064-H, DON JULIO FERNANDO FERNANDEZ-AGUAYO SANCHEZ-CABALLERO, D.N.I 2.177.879-D, DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO, D.N.I 19.481.534-M, DON TOMAS ALARCON ZAMORA, D.N.I 4.548.421-X, DON ALFONSO MARTINEZ PELAEZ, D.N.I 3.059.562-X, DON DAVID FITER SERRA, D.N.I 1.926.290-V Y DON CAMILO ARTURO RAMON MENENDEZ GONZALEZ-PALENZUELA, D.N.I 51.325.373-E, por coincidir con la de sus respectivos documentos de identidad, puestas en un documento extendido en siete folios de papel común, numerados, sellados y rubricados por mí. Madrid, a tres de noviembre de dos mil seis. L.I. nº - IX - 331

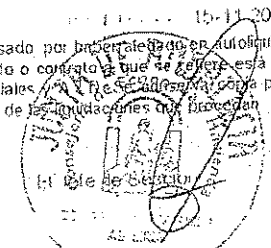
APLICACIÓN DE ARANCEL. Ley 8/1989 de 1 de Abril.-----
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.-----



JE ITPAJD-EH0401-2006/4988

15-11-2006
Este presente documento se devuelve al interesado por haberse alegado en auto liquidación 10.121619024 de 15-11-2006 que el acto o contrato a que se refiere está exento de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y de Sucesiones y Donaciones para su tenor comprobación y en su caso práctica de las liquidaciones que correspondan.

Fecha 15 de NOVIEMBRE de 2006



REGISTRO MERCANTIL DE MADRID T. 8.587 F. 223

URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA
Asiento: 1/1712/760 Folio: 109 F.P.: 19/12/2006

Prot.: P/19/12/2006

Fecha: 19/12/2006 Hora: 17:18

160.400,0

Pres: JOAQUIN GONZALEZ FERNANDEZ-915684748



AL REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

SUBSANACIÓN DE PROYECTO DE FUSIÓN Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN PARCIAL DE SU CONTENIDO

Nº 16927

Los Administradores de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

EXPONEN:

I.- Que actúan en nombre y representación de las siguientes sociedades en su condición de miembros integrantes de sus respectivos órganos de administración:

- (i) URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A., con domicilio social sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8587, Hoja número M-138308. Su número de CIF es el A-08049793.
- (ii) COSTA REY, S.L., con domicilio sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706. Su número de CIF es el B-04070728.
- (iii) GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L., con domicilio social sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074. Su número de CIF es el B-82357252.

II.- Que URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., se encuentran en trámite de llevar a cabo una operación de reestructuración consistente en una fusión por absorción, en la cual URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será la sociedad absorbente, mientras que las restantes sociedades serán las absorbidas.

III.- Que el Proyecto de fusión elaborado por los administradores de cada una de las sociedades intervinientes en el mencionado proceso de fusión ha sido debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara. Se menciona a los efectos oportunos que la calificación del Registrador Mercantil de Madrid recayó en fecha 15 de noviembre de 2.006 causando la inscripción 1M en la hoja abierta a la sociedad URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A..

IV.- Que, asimismo, en fecha 22 de noviembre de 2.006 se procedió por Don José Antonio Calvo y González de Lara, Registrador Mercantil número IX de Madrid, y de su

[Large blacked-out redacted area on the left side of the page]

[Blacked-out redacted area at the bottom of the page]



provincia, al nombramiento de experto independiente sobre dicho Proyecto de Fusión, recayendo tal nombramiento en la entidad HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L. con CIF B-83887125. El experto independiente aceptó esta designación y se encuentra en la actualidad en fase de realización del trabajo sin que su informe haya sido emitido a fecha de la presente.

V.- Que se ha detectado que, por error en la determinación inicial del número total de participaciones sociales integrantes del capital social de la sociedad COSTA REY, S.L., (en la que se partió de la cifra incorrecta de 26.885 cuando en realidad es de 28.300), la relación de canje prevista en el citado Proyecto de Fusión para dicha sociedad y que aparece en el epígrafe a) del Apartado II. Relativo al *Tipo de Canje* es errónea, consistiendo el error en que donde el Proyecto dice:

“a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.067,76502462662 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.”

debería decir:

“a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.”

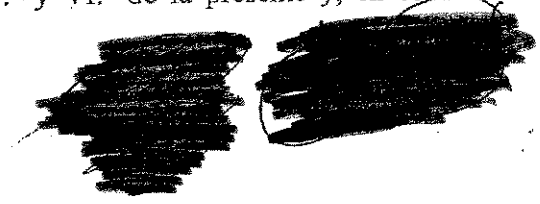
VI.- Que, asimismo, se ha detectado que, por error, se hizo referencia en el Apartado VIII del Proyecto de Fusión, relativo al *Régimen Fiscal*, al Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, norma derogada y cuyo contenido se contiene ahora en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, las referencias que se contienen en el Proyecto de Fusión en su Apartado VIII se deben entender hechas al mencionado Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, norma actualmente vigente.

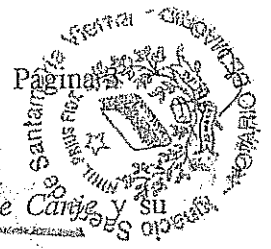
VII.- Que el resto de las menciones incluidas en el Proyecto es correcta y no se ven afectadas por los errores materiales puestos de manifiesto anteriormente.

VIII.- Que, con fecha de hoy, se ha firmado por los administradores de las tres sociedades intervinientes en el proceso una instancia subsanando el contenido del citado Proyecto de fusión, para la presentación y depósito de tal instancia de subsanación también en los Registros Mercantiles de Almería y Guadalajara.

SOLICITA:

Que, en atención a lo anterior, se tenga por presentada, para su calificación y depósito, la subsanación de los errores materiales contenidos en el Proyecto de Fusión tal y como se ponen de manifiesto en los Expositivos V.- y VI.- de la presente y, en consecuencia, se





entienda rectificado el citado Proyecto de forma que su Apartado II.- Tipo de Canje y su Apartado VIII.- Régimen fiscal tengan la siguiente redacción:

II. Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.


VIII. Régimen fiscal


El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el citado texto legal, en su momento se efectuarán las oportunas comunicaciones a las autoridades fiscales interesadas.





Consejo de Administración de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.



GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Don Francisco Javier Izar Ortega


Don Juan Antonio Ibáñez Fernández


Don David Fiter Serra



Don Ignacio Checa Zavala


Don Joaquín Angel Mínguez Navarro



Don Alfonso Martínez Peláez

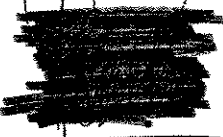


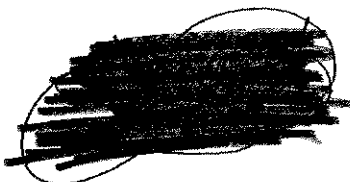
Consejo de Administración de COSTA REY S.L.



GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega



ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero


GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.
Don Camilo Méndez González Palenzuela


Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



Don Tomás Alarcón Zamora


Don Ricardo Calvo Calvo



Don Jesús Ordóñez Gutiérrez



Don Juan Antonio Ibañez Fernández

Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.


IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo

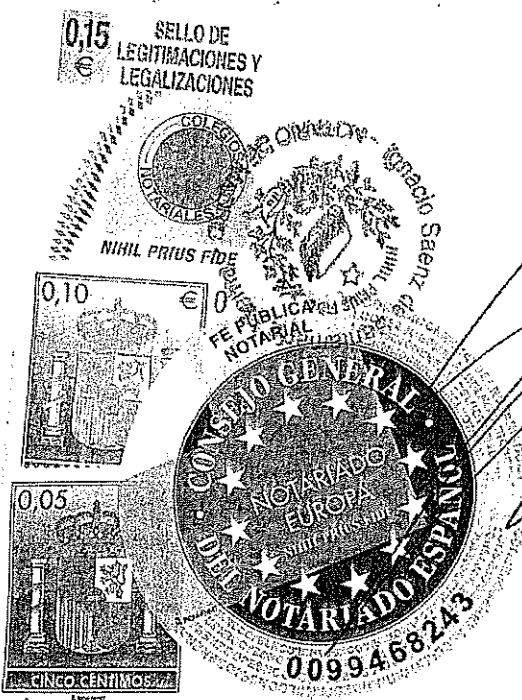



DOS PROVINCIA CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vegas

Yo, IGNACIO SÁENZ DE SANTAMARÍA VIERNA, Notario de esta Capital y de su Ilustre Colegio. -----

DOY FE: Que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JESUS ORDONEZ GUTIERREZ, D.N.I 3.083.380-T, DON RICARDO CALVO CALVO, D.N.I 3.054.242-A, DON IGNACIO MARIA FLORENTINO CHECA ZAVALA, D.N.I 17.845.570-P, DON JUAN ANTONIO IBANEZ FERNANDEZ, D.N.I 3.057.824-C, DOÑA MARIA PILAR AMPARO LOPEZ VEGAS, D.N.I 3.076.709-E, DON FRANCISCO JAVIER JOAQUIN JOSE IRIZAR ORTEGA, D.N.I 3.059.064-H, DON JULIO FERNANDO FERNANDEZ-AGUAYO SANCHEZ-CABALLERO, D.N.I 2.177.879-D, DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO, D.N.I 19.481.534-M, DON TOMAS ALARCON ZAMORA, D.N.I 4.548.421-X, DON ALFONSO MARTINEZ PELAEZ, D.N.I 3.059.562-X, DON DAVID FITER SERRA, D.N.I 1.926.290-V y DON CAMILO ARTURO RAMON MENENDEZ GONZALEZ-PALENZUELA, D.N.I 51.325.373-E, por coincidir con la de sus respectivos documentos de identidad, puestas en un documento extendido en siete folios de papel común, numerados, sellados y rubricados por mí. Madrid, a diecinueve de diciembre de 2006 . L.I. nº - IX - 462

APLICACIÓN DE ARANCEL, Ley 8/1989 de 1 de Abril.-----
DOCUMENTO SIN CUANTÍA. Número de arancel: 5.-----



DD P A

Ap BA HN

Ei

De inf suj sus



REGISTRO MERCANTIL DE MADRID

P.º de la Castellana, 44 - 28046 MADRID

DOCUMENTO PRESENTADO

2.006
160.400,0

DIARIO

1.712

ASIENTO

760

EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto proceder a su inscripción en el:

TOMO: 8.587 LIBRO: 0 FOLIO: 167

SECCION: 8 HOJA: M-138308

INSCRIPCION: 1-M

Madrid, 21 de DICIEMBRE de 2.006

EL REGISTRADOR

Aplicada la Reducción de los R.D.L. 6/1999 y 6/2000

BASE: SIN CUANTIA

HNOS S/M: CUARENTA Y CINCO CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS

*****45,42

Entidad: URBAS PROYECTOS URBANISTICOS SA

De conformidad con los artículos 333 RH y 80 RRM, SE HACE CONSTAR, que según resulta de los archivos informáticos del Registro (artículos 12 y 79 RRM), la hoja registral de la entidad no se halla sujeta a cierre registral alguno, ni en la misma consta extendido asiento relativo a quiebra, suspensión de pagos o disolución.

El Registrador que suscribe hace constar que:

Esta fotocopia es copia exacta del original que se encuentra en este registro, con el nº 16927 en su legajo.

Madrid, 21 de XU de 2006



Referencia única de expediente:
TR/EP/1901/2006/27950

Fecha de Presentación: 20/12/2006

Esperanza
94924859
Municipio de San Martín de las Alcañices - Almería - CANTON DE SAN MARTIN DE LAS ALCAÑICES

AL REGISTRO MERCANTIL DE GUADALAJARA

SUBSANACIÓN DE PROYECTO DE FUSIÓN Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN PARCIAL DE SU CONTENIDO

Los Administradores de las sociedades ^{Soc. absol.} intervinientes en el proceso de fusión de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

EXPONEN:

I.- Que actúan en nombre y representación de las siguientes sociedades en su condición de miembros integrantes de sus respectivos órganos de administración:

- (i) URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A., con domicilio social sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8587, Hoja número M-138308. Su número de CIF es el A-08049793.
- (ii) COSTA REY, S.L., con domicilio sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706. Su número de CIF es el B-04070728.
- (iii) GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L., con domicilio social sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074. Su número de CIF es el B-82357252.

II.- Que URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., se encuentran en trámite de llevar a cabo una operación de reestructuración consistente en una fusión por absorción, en la cual URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será la sociedad absorbente, mientras que las restantes sociedades serán las absorbidas.

III.- Que el Proyecto de fusión elaborado por los administradores de cada una de las sociedades intervinientes en el mencionado proceso de fusión ha sido debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara. Se menciona a los efectos oportunos que la calificación del Registrador Mercantil de Guadalajara recayó el día 16 de noviembre generando la nota marginal al TOMO 429, LIBRO 0, FOLIO 45, SECCION 8ª, HOJA GU-4074, INSCRIPCIÓN 12ª.

IV.- Que, asimismo, en fecha 22 de noviembre de 2.006 se procedió por Don José Antonio Calvo y González de Lara, Registrador Mercantil número IX de Madrid y de su

provincia; al nombramiento de experto independiente sobre dicho Proyecto de Fusión, recayendo tal nombramiento en la entidad HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L. con CIF B-83887125. El experto independiente aceptó esta designación y se encuentra en la actualidad en fase de realización del trabajo sin que su informe haya sido emitido a fecha de la presente.

V.- Que se ha detectado que, por error en la determinación inicial del número total de participaciones sociales integrantes del capital social de la sociedad COSTA REY, S.L., (en la que se partió de la cifra incorrecta de 26.885 cuando en realidad es de 28.300), la relación de canje prevista en el citado Proyecto de Fusión para dicha sociedad y que aparece en el epígrafe a) del Apartado II. Relativo al *Tipo de Canje* es errónea, consistiendo el error en que donde el Proyecto dice:

"a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.067,76502462662 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A."

debería decir:

"a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A."

VI.- Que, asimismo, se ha detectado que, por error, se hizo referencia en el Apartado VIII del Proyecto de Fusión, relativo al *Régimen Fiscal*, al Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, norma derogada y cuyo contenido se contiene ahora en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, las referencias que se contienen en el Proyecto de Fusión en su Apartado VIII se deben entender hechas al mencionado Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, norma actualmente vigente.

VII.- Que el resto de las menciones incluidas en el Proyecto es correcta y no se ven afectadas por los errores materiales puestos de manifiesto anteriormente.

VIII.- Que, con fecha de hoy, se ha firmado por los administradores de las tres sociedades intervinientes en el proceso una instancia subsanando el contenido del citado Proyecto de fusión, para la presentación y depósito de tal instancia de subsanación también en los Registros Mercantiles de Madrid y Almería.

SOLICITA:

Que, en atención a lo anterior, se tenga por presentada, para su calificación y depósito, la subsanación de los errores materiales contenidos en el Proyecto de Fusión tal y como se ponen de manifiesto en el Expositivo V.- y VI.- de la presente y, en consecuencia, se entienda



rectificado el citado Proyecto de forma que su Apartado II.- *Tipo de Canje*, y su Apartado VIII.- *Régimen Fiscal* tengan la siguiente redacción:

II. Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA.REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

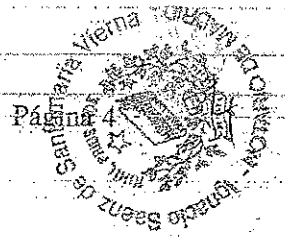
Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que correspondieran a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.

VIII. Régimen fiscal

El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el citado texto legal, en su momento se efectuarán las oportunas comunicaciones a las autoridades fiscales interesadas.



Lo que se solicita a los efectos oportunos en Madrid el 19 de diciembre de 2006

Administradores de las sociedades URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.,
COSTA REV.S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

[Redacted text]

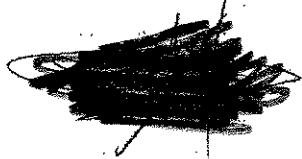
[Redacted text]


[Redacted text]


[Redacted text]


Consejo de Administración de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO S.L. Don Juan Antonio Ibáñez Fernández
Don Francisco Javier Irizar Ortega


Don David Fiter Serra


Don Ignacio Checa Zavala


Don Joaquín Angel Mínguez Navarro


Don Alfonso Martínez Peláez

Consejo de Administración de COSTAREX, S.L.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L.

Don Francisco Javier Arizár Ortega

ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.

Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero

GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.

Don Camilo Méndez González Palenzuela

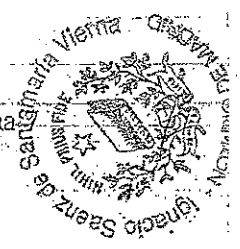
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero

Don Tomás Alarcón Zamora

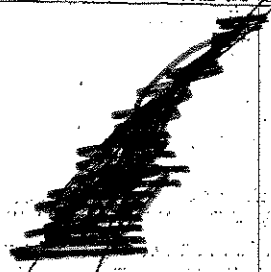
Don Ricardo Calvo Calvo

Don Jesús Ordóñez Gutiérrez

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández



Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.



IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo



DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vegas

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

El presente documento se devuelve al interesado por haber alegado que el acto o contrato que contiene está exento o no sujeto al impuesto según el justificante nº 600-2-014554-181. Ha presentado copia que se conserva en la Oficina para comprobación de la exención o no sujeción alegada o para practicar la liquidación o liquidaciones que en su caso procedan.

Guadalajara, 20 de diciembre de 2006
Por el Servicio de Atención al Ciudadano



Fdo. ALBA DEL REY (UIS)



REGISTRO MERCANTIL DE GUADALAJARA
RUFINO BLANCO, 4 - 19003 GUADALAJARA
GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

DOCUMENTO: 1/2006/2.087 DIARIO: 13 ASIEN TO: 361
EL REGISTRADOR MERCANTIL que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código del Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha procedido al DEPOSITO DE LA RECTIFICACION DEL PROYECTO DE FUSION quedando archivado con el número de legajo 6/2006, practicandose nota marginal en la hoja abierta a la sociedad, donde se indica:

TOMO: 429

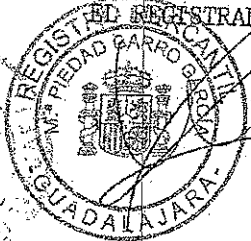
FOLIO: 43

SECCION: 8a

HOJA: GU-4074

Nota al margen de la inscripción 12a

Guadalajara, 27 de Diciembre de 2006.-





AL REGISTRO MERCANTIL DE ALMERÍA

SUBSANACIÓN DE PROYECTO DE FUSIÓN Y CONSIGUIENTE MODIFICACIÓN PARCIAL DE SU CONTENIDO

Los Administradores de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

EXPONEN:

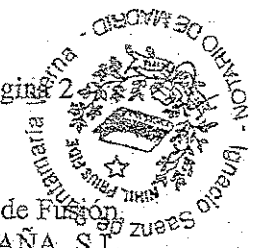
I.- Que actúan en nombre y representación de las siguientes sociedades en su condición de miembros integrantes de sus respectivos órganos de administración:

- (i) URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A., con domicilio social sito en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 8587, Hoja número M-138308. Su número de CIF es el A-08049793.
- (ii) COSTA REY, S.L., con domicilio sito en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en parcela 3.3, sector RC-13. Está inscrita en el Registro Mercantil de Almería al Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706. Su número de CIF es el B-04070728.
- (iii) GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L., con domicilio social sito en Guadalajara en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara al Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074. Su número de CIF es el B-82357252.

II.- Que URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., se encuentran en trámite de llevar a cabo una operación de reestructuración consistente en una fusión por absorción, en la cual URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. será la sociedad absorbente, mientras que las restantes sociedades serán las absorbidas.

III.- Que el Proyecto de fusión elaborado por los administradores de cada una de las sociedades intervinientes en el mencionado proceso de fusión ha sido debidamente depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara. Se menciona a los efectos oportunos que la calificación del Registrador Mercantil de Almería recayó en fecha 15 de noviembre de 2.006 (Presentación: 1/49/552 Folio 93 - número de entrada: 1/2006/6728,0).

IV.- Que, asimismo, en fecha 22 de noviembre de 2.006 se procedió por Don José Antonio Calvo y González de Lara, Registrador Mercantil número IX de Madrid y de su



provincia, al nombramiento de experto independiente sobre dicho Proyecto de Fusión, recayendo tal nombramiento en la entidad HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L. con CIF B-83887125. El experto independiente aceptó esta designación y se encuentra en la actualidad en fase de realización del trabajo sin que su informe haya sido emitido a fecha de la presente.

V.- Que se ha detectado que, por error en la determinación inicial del número total de participaciones sociales integrantes del capital social de la sociedad COSTA REY, S.L., (en la que se partió de la cifra incorrecta de 26.885 cuando en realidad es de 28.300), la relación de canje prevista en el citado Proyecto de Fusión para dicha sociedad y que aparece en el epígrafe a) del Apartado II. Relativo al *Tipo de Canje* es errónea, consistiendo el error en que donde el Proyecto dice:

"a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.067,76502462662 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A."

debería decir:

"a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A."

VI.- Que, asimismo, se ha detectado que, por error, se hizo referencia en el Apartado VIII del Proyecto de Fusión, relativo al *Régimen Fiscal*, al Título VIII, Capítulo VIII de la Ley 43/1995 de 27 de diciembre del Impuesto sobre Sociedades, norma derogada y cuyo contenido se contiene ahora en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades. En este sentido, las referencias que se contienen en el Proyecto de Fusión en su Apartado VIII se deben entender hechas al mencionado Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, norma actualmente vigente.

VII.- Que el resto de las menciones incluidas en el Proyecto es correcta y no se ven afectadas por los errores materiales puestos de manifiesto anteriormente.

VIII.- Que, con fecha de hoy, se ha firmado por los administradores de las tres sociedades intervinientes en el proceso una instancia subsanando el contenido del citado Proyecto de fusión, para la presentación y depósito de tal instancia de subsanación también en los Registros Mercantiles de Madrid y Guadalajara.

SOLICITA:

Que, en atención a lo anterior, se tenga por presentada, para su calificación y depósito, la subsanación de los errores materiales contenidos en el Proyecto de Fusión tal y como se ponen de manifiesto en el Expositivo V.- y VI.- de la presente y, en consecuencia, se entienda

rectificado el citado Proyecto de forma que su Apartado II.- *Tipo de Canje*, y su Apartado VIII.- *Régimen Fiscal* tengan la siguiente redacción:

II. Tipo de canje.

De conformidad con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se establece el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

De conformidad con todo lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 Euros de valor nominal cada una de ellas. Se solicitará la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia del aumento de capital de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A., así como el alta e inscripción de las mismas en IBERCLEAR.

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.

VIII. Régimen fiscal


El proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el citado texto legal, en su momento se efectuarán las oportunas comunicaciones a las autoridades fiscales interesadas.


Lo que se solicita a los efectos oportunos en Madrid el 19 de diciembre de 2006


Administradores de las sociedades URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.,
COSTA REY S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.


[Redacted content]


Consejo de Administración de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS S.A.


GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega


Don Juan Antonio Ibáñez Fernández



Don David Fiter Serra


Don Ignacio Checa Zavala



Don Joaquín Angel Mínguez Navarro



Don Alfonso Martínez Peláez


Consejo de Administración de COSTA REY, S.L.


GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega


ALQUILERES Y VENTAS ALVEN S.L.
Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES S.A.
Don Camilo Méndez González Palenzuela


Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero



Don Tomás Alarcón Zamora



Don Ricardo Calvo Calvo



Don Jesús Ordóñez Gutiérrez


Don Juan Antonio Isáñez Fernández

Consejo de Administración de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L.


IROR INVERSIONES S.L.
Don Francisco Javier Irizar Ortega

ARRABAL DEL AGUA S.L.
Don Ricardo Calvo Calvo



DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES S.L.
Doña María Pilar López Vegas

**INFORME SOBRE LA FUSION
POR ABSORCION DE LAS SOCIEDADES
"COSTA REY, S.L." Y "GUADAHERMOSA PROYECTOS
URBANÍSTICOS, S.L." POR
"URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A."**

INDICE

	<u>Página</u>
1- Descripción de la operación	- 1 -
2- Valoración de las sociedades partícipes	- 4 -
3- Alcance de las comprobaciones realizadas	- 10 -
4- Tipo de canje	- 10 -
5- Procedimientos utilizados	- 13 -
6- Hechos posteriores	- 16 -
7- Conclusión	- 17 -
Anexo 1.- URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.	- 18 -
1.1.-Balance de fusión a 2 de Julio de 2006.	- 19 -
1.2.-Ajustes de Inmovilizado Financiero.	- 21 -
1.3.-Ajustes de la Cartera de suelo.	- 23 -
1.4.-Ajustes de las Promociones en curso.	- 25 -
Anexo 2.- COSTA REY, S.L.	- 27 -
2.1.-Balance de fusión a 2 de Julio de 2006.	- 28 -
2.2.-Ajustes de las Promociones en curso.	- 30 -
Anexo 3.-GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.	- 32 -
3.1.-Balance de fusión a 2 de Julio de 2006.	- 33 -
3.2.-Ajustes de Inmovilizado Financiero.	- 35 -
3.3.-Ajustes de la Cartera de suelo.	- 37 -
3.4.-Ajustes de las Promociones en curso.	- 39 -

* * * * *

A los Consejos de Administración de
**URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y
GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S. L.**

Muy Señores nuestros:

A los fines previstos en el artículo 236.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas y 340 y 349.2 del Reglamento del Registro Mercantil, emitimos el presente Informe Especial como experto independiente sobre el **PROYECTO DE FUSION POR ABSORCION** de fecha 31 de Octubre de 2006, que los Administradores de **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** (Sociedad absorbente), de **COSTA REY, S.A., y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** (Sociedades absorbidas) presentan para su aprobación, al objeto de expresar nuestra opinión respecto de las siguientes cuestiones:

- a) Que el tipo de canje establecido en el Proyecto de Fusión está justificado y que el método seguido para establecerlo por los Administradores es el adecuado.
- b) Que el patrimonio aportado por las Sociedades que se extinguen es igual, por lo menos, al aumento de capital de la Sociedad absorbente.

1. DESCRIPCION DE LA OPERACIÓN

Los accionistas de las sociedades **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** (Sociedad absorbente), de **COSTA REY, S.A., y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** (Sociedades absorbidas) han decidido realizar la operación de fusión por absorción, con efecto el 31 de octubre de 2006. En ese momento se establece la relación de canje de las sociedades de acuerdo con sus valores justos o razonables a dicha fecha. Los balances de fusión auditados de las sociedades son de fecha 2 de Julio de 2006 (ver anexo 1.1., 2.1. y 3.1.).

1.1. SOCIEDADES PARTICIPES

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A. (Sociedad absorbente)

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. anteriormente Urbanizaciones y Transportes, S.A. se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de Octubre de 1944, con domicilio social en Madrid en la Ronda de Segovia, nº 2 E. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 8587, Hoja número M-138308. Su número de CIF es el A-08049793.

El objeto social de la sociedad lo constituye la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Las principales magnitudes financieras de **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** son las siguientes:

	<u>(Euros)</u>	
	<u>2/07/06</u>	<u>31/12/05</u>
Activo	46.958.204	16.152.432
Fondos Propios	34.010.900	5.795.425
Resultados del ejercicio	(1.253.415)	(410.902)

COSTA REY, S.L. (Sociedad absorbida)

COSTA REY, S.L. se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido, el 4 de junio de 1988, con domicilio en Vera (Almería) en la Urb. Puerto Rey, local comercial parcela 3.3, sector RC-13. Esta inscrita en el Registro Mercantil de Almería, Tomo 68, Folio 144, Hoja número AL-1706. Su número de CIF es el B-04070728.

El objeto social de la sociedad lo constituye la construcción, promoción, adquisición, enajenación y explotación de toda clase de fincas, rústicas o urbanas, y complejos urbanísticos y edificaciones de todo tipo así como las actividades preparatorias, complementarias o conexas del antedicho objeto.

Las principales magnitudes financieras de **COSTA REY, S.L.** son las siguientes:

	(Euros)	
	2/07/06	31/12/05
Activo	24.244.071	20.257.488
Fondos Propios	2.354.385	2.328.011
Resultados del ejercicio	26.374	(434.115)

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. (Sociedad absorbida)

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. se constituyó por tiempo indefinido como Sociedad limitada en 1999, con domicilio social en Guadalajara, Plaza de los Caídos de la Guerra Civil , nº 7, bajo. Está inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara, Tomo 365, Folio 58, Hoja número GU-4074. Su número de CIF es el B-82357252.

La sociedad tiene por objeto social la construcción, promoción y comercialización de todo tipo de inmuebles, así como la adquisición, explotación y enajenación de bienes inmuebles.

Las principales magnitudes financieras de **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** son las siguientes:

	(Euros)	
	2/07/06	31/12/05
Activo	120.335.882,91	106.439.716,51
Fondos Propios	8.310.218,70	7.649.365,04
Resultados del ejercicio	660.853,66	2.292.848,32

1.2. OPERACIÓN

La fusión se llevará a cabo mediante la absorción por parte de la mercantil **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** de las mercantiles **COSTA REY, S.L.** y **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** tras pasando en bloque todo el patrimonio de las Sociedades absorbidas a la Sociedad absorbente.

A efectos de determinar la relación de canje de la fusión, **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** se ha valorado en 200.179.931 euros, cifra que resulta de valorar cada una de sus 94.424.496 acciones de 0,64 euros de valor nominal a 2,12 euros.

Las valoraciones de las Sociedades absorbidas y el tipo de canje son los siguientes:

- **COSTA REY, S.L.** se ha valorado en 60.854.240 euros, importe este que resulta de valorar la totalidad de sus 28.300 participaciones sociales de 60,10 euros de valor nominal a 2.150,33 euros.

En consecuencia el tipo de canje será de 1.014,30353229345 acciones de 0,64 euros de valor nominal de **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal cada una de la mercantil **COSTA REY, S.L.**

- **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** se ha valorado en 273.901.111 euros, importe este que resulta de valorar la totalidad de sus 9.370 participaciones sociales de 53,400057 euros de valor nominal a 29.231,74 euros.

En consecuencia el tipo de canje será de 13.788,5628297679 acciones de 0,64 euros de valor nominal de **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal cada una de la mercantil **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**

2. VALORACION DE LAS SOCIEDADES PARTICIPES

En la bibliografía profesional se definen determinados métodos y fórmulas para la valoración de acciones y negocios, existiendo unos basados en la situación patrimonial y otros basados en el potencial de rentabilidad. Para la elección del método hay que tener presente las características y circunstancias específicas del negocio o parte del negocio objeto de la valoración.

El criterio de valoración elegido por los Administradores para establecer el valor real de mercado de las Sociedades **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** es el "Valor Patrimonial Corregido", entendiéndose este como el valor de la empresa mediante el ajuste de sus activos y pasivos a sus valores de mercado equivalentes e incrementando posteriormente este Patrimonio Neto Corregido de las sociedades intervinientes en la fusión, en una prima que viene determinada por la diferencia existente entre el Patrimonio Neto Corregido de URBAS y su valor de cotización (cotización media en el periodo comprendido entre el 2 de enero y el 2 de julio de 2006), para determinar el "Valor justo o razonable".

El criterio del "Valor patrimonial corregido" es apropiado cuando el objetivo es valorar:

- una sociedad holding/conglomerado (donde el valor recae en la capacidad para generar ingresos de los activos, que puede valorarse separadamente utilizando otros métodos apropiados para ello).
- empresas intensivas en activos tangibles.
- Empresas inmobiliarias.

El criterio de "Valor justo o razonable" aplicado, consistente en la determinación de una prima sobre el patrimonio neto corregido, para recoger la diferencia respecto al valor de cotización y su posterior aplicación a las sociedades no cotizadas intervinientes en la fusión, es apropiado cuando una de las sociedades es cotizada y por tanto existe una cotización o valor de mercado de referencia, establecido un Mercado de Valores. Esta prima establecida puede venir determinada por los siguientes factores:

- Planes de expansión de la compañía.
- Creciente búsqueda de nueva financiación y ánimo de crecimiento, a través de recientes ampliaciones de capital.
- Estabilidad del principal socio de referencia de la sociedad.
- Percepción en el mercado de posibilidades de fusión o de integración con otras compañías.

La aplicación de esta prima posteriormente a los patrimonios netos corregidos de las sociedades no cotizadas esta justificada por tratarse de negocios muy similares al de la empresa cotizada (promoción de inmuebles), por el tipo de activos que estas compañías tienen en sus balances, y por desarrollar sus negocios en ámbito geográfico similar, si bien se ha estimado un descuento sobre esa prima del 10% por falta de liquidez, que recoge el hecho de que las acciones no coticen en ningún mercado organizado. Siendo la razón fundamental la equidad y homogeneidad que deben prevalecer en el marco de la valoración de distintas sociedades que van a intervenir en una fusión

VALOR PATRIMONIAL CORREGIDO.

Los criterios de valoración utilizados para alcanzar el Valor Patrimonial Corregido han sido los siguientes:

Activo	Criterio de Valoración empleado
Inmovilizado financiero: Participaciones	Valor patrimonial corregido de cada sociedad por valor de cada participación
Existencias: Promociones	Descuento de Flujos de caja para el accionista
Existencias: Cartera de Suelo	Valor de mercado (tasaciones de terceros)
Existencias: Anticipos de compraventa	Capitalización de los anticipos a una tasa igual al "Coste de los fondos propios".

Promociones.

Las Promociones en curso (o aquellas en las que, habiéndose incurrido todos los costes, aún tenían un importe neto contable en la partida de existencias y ventas pendientes de materializar a fecha de valoración) se han valorado mediante un Descuento de Flujos de Caja para el accionista y posteriormente dicho valor se ha sustituido por su valor contable reflejado en la partida de existencias.

El "Descuento de Flujos de Caja para el Accionista" estima el valor de una promoción basándose en el valor presente de los flujos de caja que espera genere dicha promoción en el futuro. Estos flujos de caja se descuentan a una tasa (coste de los fondos propios) que incluye el valor del dinero en el tiempo y los riesgos asociados a la consecución de planes futuros.

El coste de los recursos propios se calcula como la suma de la tasa libre de riesgo y la prima de mercado ponderada por el riesgo sistemático del sector, medido a través del factor Beta. El factor Beta mide el diferencial de riesgo inherente del sector respecto al riesgo medio del mercado. Ésta se calcula sobre la base de la beta media del sector, ajustada para reflejar el diferencial de riesgo inherente de la actividad de la empresa.

Una prima por tamaño se aplica fundamentalmente a empresas que no cotizan en ningún mercado organizado, si bien también es aplicable a empresas cotizadas con pequeña capitalización. Esta prima refleja el riesgo por invertir en una compañía de pequeña capitalización y se deriva de diferencias históricas en rendimientos entre grandes y pequeñas compañías.

Al aplicar el método del “Descuento de Flujos de Caja para el Accionista”, los flujos de caja esperados se descuentan a su valor presente empleando una tasa de descuento equivalente al Coste de los Recursos Propios. Este Coste de los Recursos Propios expresa la rentabilidad exigida por los accionistas como contraprestación por invertir en la sociedad en lugar de invertir en otros activos con riesgo equivalente.

El Coste de los Recursos Propios así obtenido y aplicado a las promociones ha sido del 11,54%.

Cartera de suelo.

Tasaciones de aquellos terrenos e inmuebles no vinculados a promociones ni sujetos a arrendamiento. Estas tasaciones han sido encargadas por las sociedades a tasadores independientes. (Ver anexo 1.3. y 3.3.).

VALOR JUSTO O RAZONABLE.

Para la estimación del valor justo o razonable de las Compañías, se ha aplicado una prima al patrimonio neto corregido determinado. Esta prima viene determinada por la diferencia existente entre el Patrimonio Neto Corregido de URBAS y su cotización (la cotización media en el periodo comprendido entre el 2 de enero y el 2 de julio de 2006 ha sido de 2,83 euros por acción). Esta prima sobre el patrimonio neto corregido supone un 262%.

Esta prima se ha aplicado posteriormente a los patrimonios netos corregidos de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L.

Adicionalmente a lo anteriormente reseñado, para GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L., se ha estimado un descuento por falta de liquidez del 10%, que recoge el hecho de que sus acciones no coticen en ningún mercado organizado.

2.1. URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

El valor justo o razonable asignado a **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**, que se obtiene incorporando las plusvalías o minusvalías tácitas de las diferentes partidas del balance a su patrimonio neto a 2 de julio de 2006, mas la prima para ajustarlo a la valoración bursátil asciende a 178.148 miles de euros. Dado que con posterioridad a la valoración de las sociedad a fecha 2 de julio de 2006 se ha producido un hecho significativo consistente en una ampliación de capital con prima de emisión por importe total de 22.032 miles de euros, el Valor Razonable aumentaría en idéntico importe ascendiendo a 200.180 miles de euros, con el siguiente detalle:

Concepto	Importe Miles euros
Capital Social	40.288
Prima de emisión	466
Reservas	134
Resultados ejercicios anteriores	-5.624
Resultado del ejercicio-Pérdidas	-1.253
FONDOS PROPIOS a 2/07/06	34.011
Ajustes plusvalías (Ver anexo 1.1.)	15.136
PATRIMONIO NETO CORREGIDO	49.147
Prima sobre cotización	129.001
VALOR RAZONABLE	178.148
AMPLIACIÓN DE CAPITAL 13/10/06	22.032
VALOR RAZONABLE + AMPLIACIÓN	200.180

2.2. COSTA REY, S.L.

El valor justo o razonable asignado a **COSTA REY, S.L.**, que se obtiene incorporando las plusvalías o minusvalías tácitas de las diferentes partidas del balance a su patrimonio neto a 2 de julio de 2006, mas la prima para ajustarlo a la valoración bursátil asciende a 60.854 miles de euros, con el siguiente detalle:

Concepto	Importe Miles euros
Capital Social	1.701
Prima de emisión	0
Reservas	1.061
Resultados ejercicios anteriores	-434
Resultado del ejercicio-Pérdidas	26
FONDOS PROPIOS a 2/07/06	2.354
Ajustes plusvalías (Ver anexo 2.1.)	16.299
PATRIMONIO NETO CORREGIDO	18.653
Prima sobre cotización	42.201
VALOR RAZONABLE	60.854

2.3. GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

El valor justo o razonable asignado a **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**, que se obtiene incorporando las plusvalías o minusvalías tácitas de las diferentes partidas del balance a su patrimonio neto a 2 de julio de 2006, mas la prima para ajustarlo a la valoración bursátil asciende a 273.901 miles de euros, con el siguiente detalle:

Concepto	Importe Miles euros
Capital Social	500
Prima de emisión	0
Reservas	7.149
Resultados ejercicios anteriores	0
Resultado del ejercicio-Pérdidas	661
FONDOS PROPIOS a 2/07/06	8.310
Ajustes plusvalías (Ver anexo 3.1.)	74.343
PATRIMONIO NETO CORREGIDO	82.653
Prima sobre cotización	191.248
VALOR RAZONABLE	273.901

3. ALCANCE DE LAS COMPROBACIONES REALIZADAS

De acuerdo con los objetivos de nuestra intervención, las comprobaciones realizadas se han limitado al examen crítico de las cifras contenidas en los balances que han servido de base para la determinación de los valores patrimoniales de las Sociedades partícipes y de la documentación soporte que ha servido de base para la determinación de las plusvalías o minusvalías tácitas de las diferentes partidas que componen dichos balances.

Nuestro trabajo se ha centrado en la revisión de los aspectos relevantes de dicha documentación, dando especial énfasis a la razonabilidad de los criterios utilizados en la determinación de las plusvalías o minusvalías tácitas y los métodos aplicados en cuanto a la equidad y homogeneidad que debe seguirse en todo proceso de valoración de acciones y participaciones.

Los análisis y comprobaciones realizados por nosotros y anteriormente mencionados, no han tenido por objeto la verificación de la documentación aportada por las Sociedades partícipes dando crédito a la misma. Así mismo, nuestra intervención no ha tenido por objeto el cumplimiento de cualquier otra obligación de tipo legal o formal diferente de las ya indicadas en el presente informe.

La operación ha sido considerada en su conjunto por lo que no deben extraerse conclusiones sobre aspectos individuales de la misma.

4. TIPO DE CANJE

La aplicación de los métodos de valoración indicados en el apartado 2 de este informe, nos permite determinar el valor de mercado de las Sociedades a fusionar, con el objeto de establecer la relación de canje basada en criterios de equidad y homogeneidad.

Para calcular el tipo de canje expresado en el proyecto de fusión, es necesario establecer las siguientes operaciones:

a) Cálculo del valor de la acción:

El valor real resultante de cada acción es el siguiente:

	URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.	COSTA REY, S.L.	GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.
Valor mercado	200.179.931	60.854.155	273.901.168
Número de acciones	94.424.496	28.300	9.370
Valor real de cada acción	<u>2,12</u>	<u>2.150,32</u>	<u>29.231,74</u>

A efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** en la materialización del canje antes expuesto, se prevé que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensen en metálico, considerando un valor de **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas.

b) Número de acciones a emitir

De conformidad con lo anterior, se prevé emitir un total de 120.966.954 nuevas acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. de 0,64 euros de valor nominal cada una de ellas, de acuerdo a la siguiente proporción:

$$\text{Nº acciones a emitir} = \frac{\text{V. Acción Soc. Absorbida.} \times \text{Nº acc. Absorbida}}{\text{V. Acción Soc. Absorbente}}$$

	COSTA REY, S.L.	GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.	TOTAL
Nº acciones a emitir	14.352.395	106.614.559	120.966.954

b.1) **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y COSTA REY, S.L.**

$$\text{Nº acciones a emitir} = \frac{60.854.155}{2,12} = 28.704.790 \text{ acciones}$$

A los efectos de emisión de las correspondientes acciones, se pone de manifiesto que las 14.150 participaciones sociales de **COSTA REY, S.L.** que corresponden al 50% de las acciones son propiedad de **GUADAHERMOSA PROYECTOS, S.L.** y que serán adquiridas por la propia **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Concepto	Nº acciones
Nº acciones de URBAS a emitir	28.704.790
Acciones Costa Rey propiedad de GPU	(14.352.395)
	14.352.395

b.2) URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

$$\text{Nº acciones a emitir} = \frac{273.901.168}{2,12} = 129.198.664 \text{ acciones}$$

A los efectos de emisión de las correspondientes acciones, se pone de manifiesto que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** correspondiente al 23,91% de su capital social, propiedad de **GUADAHERMOSA PROYECTOS, S.L.** serán adquiridas por la propia **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.** en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Concepto	Nº acciones
Nº acciones de URBAS a emitir	129.198.664
Acciones Urbas propiedad de GPU	(22.584.105)
	106.614.559

GPU= Guadahermosa Proyectos Urbanísticos.

c) Tipo de Canje

$$\frac{\text{Valor real acc. Absorbida}}{\text{Valor real acc. Absorbente}}$$

c.1) **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y COSTA REY, S.L.**

$$\frac{\text{Valor real acc. Absorbida}}{\text{Valor real acc. Absorbente}} = \frac{2.150,32}{2,12} = 1.014,30353229345$$

El tipo de canje determina que los socios de la sociedad absorbida, **COSTA REY, S.L.** recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 1.014,30353229345 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**

c.2) **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**

$$\frac{\text{Valor real acc. Absorbida}}{\text{Valor real acc. Absorbente}} = \frac{29.231,74}{2,12} = 13.788,5628297679$$

El tipo de canje determina que los socios de la sociedad absorbida, **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, 13.788,5628297679 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**

5. PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

Durante la realización del trabajo, hemos llevado a cabo un análisis de la razonabilidad de los criterios contables y de las valoraciones utilizadas tanto por los Administradores como por los expertos involucrados en el proceso de reorganización, habiendo realizado todas aquellas comprobaciones que hemos estimado oportunas con objeto de llegar a las conclusiones que se exponen en el apartado 7 de este informe.

Como parte de nuestro trabajo, hemos analizado los resultados de ciertos trabajos realizados por la Sociedad y por otros profesionales independientes y que se resumen en los siguientes:

- ❖ Balances de Fusión auditados a 2 de Julio de 2006 de **URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L.** y **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.**

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

- Cuentas anuales de URBAS auditadas correspondientes a los ejercicios 2005, 2004, 2003, 2002 y 2001.
- Estados financieros (no auditados) de las sociedades participadas por URBAS: mulota Corporate, S.L. y Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A. correspondientes a 2 de julio de 2006, así como los estados financieros (no auditados) de la sociedad participada Urbanizar Ibérica, S.L. correspondientes al ejercicio 2005 y a julio de 2006;
- Tasación realizada por EUROTASA con fecha 1 de agosto de 2006 de la promoción del edificio de 50 viviendas de Epcenor Proyectos inmobiliarios, S.A.
- Estructura accionarial de URBAS a 2 de julio de 2006.
- Hojas de negocio de las promociones inmobiliarias con las proyecciones de los flujos de tesorería (ingresos por reservas, por letras, etc., y gastos por construcción, solar, proyectos de ejecución, legales, etc.) previstos para toda la vida de cada una de las promociones.
- Detalle de las existencias correspondientes a las promociones incluidas en las proyecciones financieras al 2 de julio de 2006.
- Desglose por promoción de la partida de deuda financiera del balance de situación de la compañía a 2 de julio de 2006.
- Tasaciones realizadas por GESVALT, TINSA y EUROTASA de los terrenos e inmuebles que componen la cartera de suelo a 2 de julio de 2006.
- Tasaciones realizadas por GESVALT con fecha 5 de julio de 2006 del terreno de Níjar, Almería, propiedad de UrbanizarIbérica, S.L.
- Contratos de anticipos de compraventa de varias parcelas.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

- Cuentas Anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2005, 2004 y 2003.
- Estados financieros (no auditados) de las sociedades participadas LarisaCapital, S.L., GuadahermosaProyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L., Guadalmería, S.L.yTeleoroMedios, S.L. correspondientes al ejercicio 2005 y a 2 de julio 2006.
- Estructura accionarial de GPU a 2 de julio de 2006.
- Hojas de negocio de las promociones inmobiliarias con las proyecciones de flujos de tesorería (ingresos por reservas, anticipos, por letras, etc., y gastos por construcción, solar, proyectos de ejecución, legales, etc.) previstos para toda la vida de cada una de las promociones.
- Hoja de negocio de la promoción "Parque Tropical" de Guadalmería, S.L. con los mismos datos que las facilitadas en el caso de GPU.
- Hoja de negocio de la promoción "VISTAHERMOSA 1 (del Mediterráneo)"de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L., con los mismos datos que las facilitadas en el caso de GPU.
- Detalle de las existencias correspondientes a las promociones incluidas en las proyecciones financieras a 2 de julio de 2006.
- Desglose por promoción de la partida de deuda financiera del balance de situación de la compañía a 2 de julio de 2006.
- Tasaciones realizadas por TINSA y GESVALT de los terrenos que componen la cartera de suelo a 2 de julio de 2006.
- Contratos de anticipos de compraventa de varias parcelas.
- Contratos correspondientes a los 3 arrendamientos en los que la compañía actúa como arrendadora del inmueble.

COSTA REY, S.L.

- Cuentas anuales auditadas correspondientes al ejercicio 2005 y cuentas anuales no auditadas correspondientes al ejercicio 2004 y 2003.

- Hojas de negocio de las promociones inmobiliarias con las proyecciones de pagos y cobros por diversos conceptos (ingresos por reservas, anticipos, por letras, etc., y gastos por construcción, solar, proyectos de ejecución, legales, etc.) de caja previstos para toda la vida de cada una de las promociones.
- Tasación realizada por GESVALT a fecha 4 de julio de 2006 del hotel en construcción situado en la urbanización PUERTO REY de Vera (Almería), actualmente en construcción.
- Valor de mercado actual según tasación de GESVALT a fecha 5 de julio de 2006 del terreno de Cerro Alto, en Vera (Almería).

Asimismo, hemos mantenido mantenidos diversas reuniones y conversaciones con miembros de la Dirección de las sociedades intervinientes, en especial con Dña. Almudena Plaza, Directora General de URBAS, con respecto a determinados aspectos del proyecto, así como de las transacciones pasadas y futuras de las Sociedades intervinientes en la fusión.

6. HECHOS POSTERIORES

En el proyecto de fusión se determina que la fecha de valoración y de los Balance de Fusión de las sociedades intervinientes se establece en el 2 de julio de 2006 y la relación de canje se realiza a fecha de 31 de octubre de 2006. En este periodo la actividad de las Compañías se ha desarrollado en líneas generales de acuerdo con los planes previstos en el momento de la valoración, por lo que únicamente se ha considerado que tienen un efecto claro en el canje de acciones en la fecha de la Fusión los siguientes hechos:

- Ampliación de capital por aportaciones dinerarias por un importe de 22.032 miles de euros (capital social y prima de emisión) que se suscribió al 100% el 13 de octubre de 2006. Al tratarse de una aportación dineraria, el valor justo o razonable de URBAS se modifica exactamente en el importe de la aportación como resultado de la ampliación.

No tenemos conocimiento de ninguna circunstancia acaecida en las sociedades **URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.**, **GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.** y **COSTA REY, S.L.** con posterioridad al 2 de julio de 2006, fecha de los respectivos balances de fusión, que pudiera afectar a las aportaciones y a los criterios y procedimientos seguidos en su valoración y en consecuencia, a la conclusión de este informe.

7. CONCLUSIONES

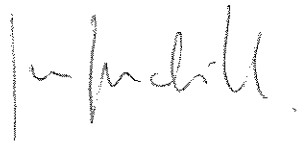
De acuerdo con el trabajo realizado y con el alcance descrito en el epígrafe 3 y en base a lo comentado en los epígrafes 2, 3, 4, 5 y 6 de este informe, entendemos que:

1. El patrimonio aportado por las Sociedades que se extinguen es, por lo menos, igual al aumento del capital de la Sociedad Absorbente.
2. El método seguido para establecer el canje de las acciones es el adecuado y el tipo de canje en las acciones está justificado.
3. El proyecto de fusión total incluye todas las menciones exigidas en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Este informe ha sido preparado únicamente a los efectos previstos en el artículo 236 de la Ley de Sociedades Anónimas, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

Muy atentamente,

HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.



José María Gredilla Bastos
Socio
Madrid, 22 de Diciembre 2006

ANEXO 1 –
URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

ANEXO 1.1. – Balance de Fusión a 2 de Julio de 2006.

ANEXO 1.2. – Ajustes de Inmovilizado Financiero.

Inmovilizado Financiero: URBAS

PARTICIPADAS URBAS					
Compañía	% de participación	Valor contable participación	Valor razonable de la participación	Ajuste	
URBANIJAR	42,63%	0,39	4,042	4,042	
MULOVA	50,00%	32	32	0	
(1) EPCENOR	49,91%	6,070	6,070	0	
TOTAL PARTICIPACION EMPRESAS DEL GRUPO		6,102	10,144	4,042	
Créditos a empresas del grupo y asociadas		1,344	1,344	0	
Depositos y fianzas entregados a largo plazo		4	4	0	
Provisiones		(32)	(32)	0	
INMOVILIZADO FINANCIERO URBAS		7,419	11,461	4,042	

Cifras en Miles de Euros

(1) Se ha considerado que el valor razonable estimado para la participación de EPCENOR es igual al VNC, tomando como referencia el precio pagado por la adquisición de dicha participación en abril de 2006.

ANEXO 1.3. – Ajustes de la Cartera de suelo.

Cartera de Suelo

Termos

Nº	Termino	Envolozberrak	Meterioa (m²)	VNC	Espazio	Termino (m²)	Planoa (m²)	IS (3%)	Planoa (m²)	Taxa	Fecha	Helburua	Termino
1	SUELO PLAZA MARY/BAJOIL	GUADALAJARA	1.148,11	1.346	1.082,32	1.722	244	131	244	71UGA	2009	Taxa eta helburu berriak	2009
2	URBANIZACION BOTOLARSO - GUADALAJARA	VALDEARRABIA, GUADALAJARA	207.132	7.590	28.611	7.614	35	19	35	EUROTASA	2006-06-28	Taxa eta helburu berriak	2006-06-28
3	TERRENO TORTOLA SECTOR 3	Tortola de Hiriak, GUADALAJARA	17.421	94	54,09	130	4	2	4	n.a.		Taxa eta helburu berriak	
4	TERRENO LA LLAMPA DE LOS OJOS	Lugares, GUADALAJARA	109.101	1.000	50,82	1.030	-	-	-	n.a.		Capitalizazio berria	
5	MORCHE 3	Horte, GUADALAJARA	144.473	886	5,13	756	45	24	45	n.a.		VNC = V. Merkatu	
6	FINCA EL CARITIVO (ALBERA)	Hierba, ALMERIA	789.783	832	8,06	6.843	6.011	2.164	3.907	OESVALT	2006-05-05	Capitalizazio berria	
TOTALES			1.328.730,25	11.678	13,91	16.025	4.295	2.288	4.295			Taxa eta helburu berriak	

ANEXO 1.4. – Ajustes de las Promociones en curso.

Promociones: URBAS

Promociones

Promociones	% Otrora	Ubicación	Tipo	Num. Viviendas	M2	Fecha final	SNIC 30.00.2005	Valor de mercado	Ajuste
URBAS									
1 PROMOCION FASE 4 VALCASTILLO	44,98%	Picoz (Guadalajara)	PAREADAS	54	8.953	ene-07	5.474	7.411	1.937
2 PROMOCION FASE 5 VALCASTILLO	SIN COMENZAR	Picoz (Guadalajara)	PAREADAS	127	20.230	ene-07	6.444	9.843	3.404
3 PARCELAS FASE 6 VALCASTILLO	SIN COMENZAR	Picoz (Guadalajara)	PAREADAS	93	16.287	ene-07	5.561	7.854	2.053
TOTAL				274	45.450		17.518	24.913	7.394

**ANEXO 2 –
COSTA REY, S.L.**

ANEXO 2.1. – Balance de Fusión a 2 de Julio de 2006.

ANEXO 2.2. – Ajustes de las Promociones en curso.

Promociones: COSTA REY

Promociones

Promociones	% Otros	Ubicacion	Tipo	Num. Ventas	M2	Fecha Inicial	VAN ^C 30.08.2006	Valor de mercado	Akete
COSTA REY									
1 VISTAHERMOSA 1		VERA(LUMERIA)	UNIFAMILIARES	80					0
2 PUERTO REY 1		VERA(LUMERIA)	APARTAMENTOS TU	72	1.610	ene-07	422	422	1.791
3 VISTAHERMOSA 2		VERA(LUMERIA)	EN BLOQUE	94	6277		5.410	7.202	794
4 PUERTO REY 2		VERA(LUMERIA)	APARTAMENTOS TU	54	1.129	ene-07	5.095	5.899	2.795
5 PUERTO REY 3		VERA(LUMERIA)	APARTAMENTOS TU	83	1.789	nov-06	3.105	6.880	3.346
6 PUERTO REY 4 (HOTEL)	27,72%	VERA(LUMERIA)	HOTEL	75 habitac.	941		3.099	6.355	7.583
TOTAL				343	11.746		18.483	34.782	16.299

ANEXO 3 –
GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

ANEXO 3.1. – Balance de Fusión a 2 de Julio de 2006.

Corrección valorativa. Balance de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS

BALANCE DE SITUACIÓN - GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS

(Miles de Euros)

ACTIVO	Julio 2006	Ajustes	Total	PASIVO	Julio 2006	Ajustes	Total
INMOVILIZADO	11.322	23.318	34.640	FONDOS PROPIOS	8.310	74.343	82.653
Gastos de establecimiento	0	0	0	Capital suscrito	500	0	500
Inmovilizaciones Inmateriales	55	0	55	Prima de emisión	0	0	0
Concesiones, patentes, licencias, marcas y similares	50	0	50	Reservas	7.149	0	7.149
Aplicaciones Informáticas	2	0	2	Reserva legal	100	0	100
Derechos sobre bienes en régimen de arrendamiento financiero	9	0	9	Otras reservas	7.049	0	7.049
Amortizaciones	-6	(6)	(6)	Resultados de ejercicios anteriores	661	0	661
Inmovilizaciones Materiales	1.887	0	1.887	Pérdidas y ganancias	661	0	661
Terrenos y construcciones	1.825	0	1.825	Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio	0	0	0
Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares, y mobiliario	86	0	86	PROVISIONES PARA RIESGO Y GASTOS	409	0	409
Equipos Informáticos	43	0	43	ACREEDORES A LARGO PLAZO	72.777	0	72.777
Amortizaciones	-68	(68)	(68)	Deudas con entidades de crédito	87.698	0	87.698
Inmovilizaciones Financieras	8.965	23.318	32.283	Deudas con empresas del grupo y asociadas	1.024	0	1.024
Participación en empresas del grupo	5.059	7.028	12.087	Deudas con empresas asociadas	1.024	0	1.024
Creditos a empresas del grupo	47	0	47	Acreeedores por operaciones de tráfico	4.065	0	4.065
Participación en empresas asociadas	4.791	16.290	21.082	Anticipos de clientes a LP	1.106	0	1.106
Otras participaciones	21	0	21	Deudas a LP por compras	2.486	0	2.486
Otros valores de renta fija	6	0	6	Deudas a largo plazo por compras o prest. Servicios	463	0	463
Cartera de valores a largo plazo	0	0	0	ACREEDORES A CORTO PLAZO	36.274	0	36.274
Otros créditos	856	0	856	Deudas con entidades de crédito	7.491	0	7.491
Provisiones	(1.815)	0	(1.815)	Deudas por intereses	0	0	0
Clientes a Largo Plazo	414	0	414	Préstamos y otras deudas	7.491	0	7.491
Gastos a distribuir en varios ejercicios	90	0	90	Deudas con empresas del grupo y asociadas	6.303	0	6.303
CIRCULANTE	106.369	51.026	157.394	Deudas con empresas del grupo	4.288	0	4.288
Existencias	92.173	51.026	143.198	Deudas con empresas asociadas	1.015	0	1.015
Terrenos y Obras en curso - Cartera de suelo	34.438	20.958	55.396	Acreeedores comerciales	21.162	0	21.162
Terrenos y Obras en curso - Promociones en curso	56.423	30.065	86.488	Anticipos de clientes	9.098	0	9.098
Anticipos a proveedores	1.312	0,85	1,313	Deudas por compras o prestaciones de servicios	4.707	0	4.707
Provisiones por depreciación	0	0	0	Deudas representadas por efectos a pagar	7.357	0	7.357
Deudores	9.486	0	9.486	Acreeedores con empresas vinculadas	0	0	0
Clientes por ventas y prestaciones de servicio	1.694	0	1.694	Otras deudas no comerciales	2.318	0	2.318
Empresas del grupo, deudores	4.593	0	4.593	Administraciones Públicas	1.238	0	1.238
Empresas asociadas, deudores	59	0	59	Otras deudas	1.070	0	1.070
Deudores varios	1.073	0	1.073	Remuneraciones pendientes de pago	0	0	0
Administraciones Públicas	2.067	0	2.067	Fianzas y depósitos recibidos CP	10	0	10
Inversiones Financieras Temporales	1.926	0	1.926	Provisiones por operaciones de tráfico	0	0	0
Creditos a empresas del grupo y asociadas	1.207	0	1.207	Ajustes por periodificación	0	0	0
Otros créditos	1.789	0	1.789	Total Pasivo	117.771	74.343	192.114
Provisiones	(1.142)	0	(1.142)	Total Activo	117.771	74.343	192.114
Depósitos y fianzas entregados a corto plazo	72	0	72				
Tesorería	2.774	0	2.774				
Ajustes por periodificación	1	0	1				

ANEXO 3.2. – Ajustes de Inmovilizado Financiero.

Inmovilizado Financiero: GPU

PARTICIPADAS GUADALMEROSA PROYECTOS URBANISTICOS

Compañía	% de partic.	Valor contable participación	Valor razonable participación	Ajuste
GUADALMERIA	100,00%	298	5.512	5.214
TELEORO	34,00%	0,67	0,67	0,00
LARISA	50,00%	0,78	119	118
URBANIJAR	57,37%	4.516	5.440	924
GPU DEL MEDITERRANEO	100,00%	244	1.016	771
TOTAL PARTICIPACION EMPRESAS DEL GRUPO		5.059	12.087	7.028
COSTA REY	50,00%	2.045	9.327	7.282
URBAS	23,918%	2.747	11.755	9.008
TOTAL PARTICIPACION EMPRESAS ASOCIADAS		4.791	21.082	16.290
Otras participaciones		21	21	0
Creditos a empresas del grupo y asociadas		47	47	0
Otros creditos a LP		856	856	0
Otros valores de renta fija		6	6	0
Provision por depr.valores Guadalmeria		(295)	(295)	0
Prov. Por depréc. Valores Urbanijar Iberica, S.L.		(640)	(640)	0
Prov. Por depr. Valores Costa Rey		(881)	(881)	0
INMOVILIZADO FINANCIERO GPU		8.965	32.283	23.318

Cifras en Miles de Euros

ANEXO 3.3. – Ajustes de la Cartera de suelo.

ÍTEM 15

GUADALAJARA PROYECTOS URBANÍSTICOS

N°	Ubicaciones	Emplazamiento	Metros Cuadrados	VNC	Superficie	Valor de mercado	Plusvalía Bruta	U	Plusvalía Pata	Tasador	Fecha de tasación	Metodología	Tipo de Urbano
1	Promoción Arroyo Pavez	Colinas del Campo, GUADALAJARA	840	262	1,254.8	1,068	843	265	548	GESVALT	25-jul-06	Tasación método residual directo	Super Urbano
2	Promoción Barroco D. Juan (S+6 Caball)	Ciudad del Campo, GUADALAJARA	18,124	2,062	95.1	3,800	1,430	603	925	TRISA	25-jul-09	Tasación valor residual	Urbanizable
3	Promoción Puro Sector 5	Puro de Guadalupe, GUADALAJARA	4,089	3,438	134.9	5,395	1,590	895	1,273	GESVALT	10-jul-05	Tasación método residual directo	Urbanizable
4	Promoción SUE 5 Refaef de la Rica	Guadalupe, GUADALAJARA	1,579	1,424	1,478.3	2,337	907	317	588	TRISA	26-jul-05	Tasación valor residual	Urbanizable
5	Prom. Finka 2254 Neg-Arrieta	NBB ALMERIA	509,030	3,000	6.0	7,688	(14)	(6)	(8)	GESVALT	5-jul-06	Tasación método comparativo	Reserva
6	Promoción SUE 4 Pista Los Charquitos	Pur. GUADALAJARA	51,414	1,982	138.4	3,118	5,804	1,842	3,421	TRISA	2 mar-08	Tasación valor residual	Urbanizable
7	Promoción SUE 6 Puz	Pur. GUADALAJARA	107,330	9,219	140.7	15,007	5,677	2,057	9,209	GESVALT	30-jun-08	Tasación método residual directo	Urbanizable
8	Promoción SUE 6A Puz	Trinidad, Puz, GUADALAJARA	41,086	4,020	155.0	5,572	1,521	532	969	GESVALT	4-jul-08	Tasación método residual directo	Urbanizable
9	Est. Ind. Toño	Toño	84	57	n.d.	57	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Urbanizable
10	Promoción SUE 16	Guadalupe, GUADALAJARA	2,651	926	1,344.9	3,965	2,730	959	1,760	TRISA	16-04-08	Tasación valor residual	Urbanizable
11	Promoción SUE 17 Puz	Puz, GUADALAJARA	107,316	70	n.d.	70	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Urbanizable
12	Promoción SUE 12 Puz	Guadalupe, GUADALAJARA	265,346	6,381	63.4	16,875	10,515	3,715	9,889	GESVALT	jun-06	Tasación método residual directo	Urbanizable
13	Promoción SUE 62 Teatela	Teatela de Huesos, GUADALAJARA	3,429	374	173.3	915	240	84	156	GESVALT	5-jul-08	Tasación método residual directo	Urbanizable
14	SUE 4 Yumbura	Tancana, GUADALAJARA	10,701	728	90.0	963	235	82	153	GESVALT	5-jul-06	Tasación método comparativo	Urbanizable
15	Promoción Acres Sector 1 Cabanillas	Cabanillas del Campo, GUADALAJARA	2,124	414	315.2	467	43	15	20	TRISA	3-ag-08	Tasación valor residual	Urbanizable
16	SUE 2 Puz	Puz, GUADALAJARA	n.d.	n.d.	27	27	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.	Urbanizable
17	Promoción Bebrinque 2	Guadalupe, GUADALAJARA	523	419	1,594.4	993	516	202	376	GESVALT	30-jun-06	Tasación método residual directo	Urbano
TOTALES			1,163,065	34,438	57,401	66,982	32,244	11,295	28,958				

ANEXO 3.4. – Ajustes de las Promociones en curso.

Promociones

Promociones	% Obras	Ubicación	Tipo	Núm. Viviendas	M2	Fecha final	VNC 30.06.2005	Valor de mercado	Ajuste
GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS									
1 Promoción Montevalle	78,37%	PIOZ(GUADALAJARA)	ADOSADAS	32	4.380	dic-06	2.904	3.717	813
2 Promoción Jardín del Pozo II	20,56%	EL POZO (GUADALAJARA)	SIN DETERMINAR	21	3.153	abr-07	1.468	2.228	760
3 Promoción Balcon de Garrucha	100,00%	GARRUCHA(ALMERIA)	EN BLOQUE	76	3.904	jun-06	4.586	8.499	1.913
4 Promoción Edif. La Atalaya	SIN COMENZAR	GARRUCHA(ALMERIA)	EN BLOQUE	18	2.312	ene-08	431	1.002	571
5 Promoción Mirador de Torija	n.d.	TORJIA (GUADALAJARA)		n.d.	n.d.	n.d.	-	-	-
6 Promoción Valcañillo 1ª Fase	100,00%	PIOZ(GUADALAJARA)	PAREADAS	119	19.133	sep-06	9.951	14.912	4.960
7 Promoción Valle del Henares 1ª Fase	40,00%	YUNQUERA(GUADALAJARA)	CADRU PAREADAS	52	8.003	jun-07	3.267	4.833	1.566
8 Promoción Valle del Henares 2ª Fase	11,17%	YUNQUERA(GUADALAJARA)	SIN DETERMINAR	48	9.118	jun-07	3.061	4.427	1.366
9 Promoción Hospital 2	10,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	6	243	jun-07	534	701	167
10 Calle Atrabal del Agua	SIN COMENZAR	GUADALAJARA	SIN DETERMINAR	23	1.885	nov-07	2.146	4.065	1.919
11 Promoción Valcañillo 2ª Fase	90,00%	PIOZ(GUADALAJARA)	PAREADAS	56	10.608	oct-06	4.916	7.499	2.583
12 Promoción Valcañillo 3ª fase	76,00%	PIOZ(GUADALAJARA)	PAREADAS	27	4.427	ene-07	2.023	3.232	1.209
13 Promoción Mirador Torija 1ª Fase	43,00%	TORJIA (GUADALAJARA)	ADOSADAS	43	6.217	ene-07	2.343	3.703	1.360
14 Promoción Jardín Pozo I	100,00%	EL POZO (GUADALAJARA)	PAREADAS	28	2.862	jun-06	599	689	90
15 Promoción La Cancelada	SIN COMENZAR	ESTEPONA (MÁLAGA)	SIN DETERMINAR	n.d.	2.749	dic-07	59	797	737
16 Promoción Bejanque	100,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	12	1.197	jun-06	2.345	3.982	1.637
17 Promoción La Chopera	1,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	6	547	nov-07	342	711	369
18 Promoción Plaza de Toros	8,94%	VERA(ALMERIA)	EN BLOQUE	33	2.147	ago-07	485	878	393
19 Promoción Plaza Chête, 2	0,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	8	577	ene-08	530	643	113
20 Promoción Marina Tropical 1ª Fase	100,00%	MARINA DE CASARES(MALAGA)	APARTAMENTOS TU	58	3.270	jun-06	998	1.986	988
21 Promoción Marina Tropical 2ª Fase	100,00%	MARINA DE CASARES(MALAGA)	APARTAMENTOS TU	60	3.562	jun-06	2.275	3.275	1.000
22 Promoción Tropical Garden	100,00%	TURRE(ALMERIA)	EN BLOQUE	71	5.603	jun-06	4.109	6.060	1.951
23 Promoción Edif San Sebastian	100,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	8	727	jun-06	989	1.180	192
24 Promoción Plaza Mayor 8	SIN COMENZAR	GUADALAJARA	EN BLOQUE	6	507	nov-07	1.160	1.522	362
25 Promoción Miguel Fluitters 29	98,00%	GUADALAJARA	EN BLOQUE	6	512	jun-06	1.082	1.532	450
26 Promoción Mirados de Torija: 2ª fase	SIN COMENZAR	TORJIA (GUADALAJARA)	SIN DETERMINAR	48	6.700	feb-08	1.970	3.760	1.790
27 Promoción Viv Libres (Yunquera (19/03))	SIN COMENZAR	YUNQUERA(GUADALAJARA)	PRECIO TASADO Y LIEB	46	n.d.	abr-08	927	1.808	881
28 Promoción VPO Yunquera (41)	SIN COMENZAR	YUNQUERA(GUADALAJARA)	VPO	41	n.d.	abr-08	922	848	(74)
TOTAL GPU				865	104.342		56.423	86.489	30.066

**URBAS, PROYECTOS
URBANÍSTICOS, S.A.**
(anteriormente denominada
Urbanizaciones y Transportes,
S.A.)

Memoria
al 2 de julio de 2006

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

BALANCES DE FUSIÓN AL 2 DE JULIO DE 2006 Y AL 31 DICIEMBRE DE 2005

(Euros)

ACTIVO	02.07.06	31.12.05	PASIVO		02.07.06	31.12.05
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 9):			
Gastos de establecimiento (nota 4)	543.238	11.780	Capital suscrito		40.287.804	11.271.300
Inmovilizaciones materiales (Nota 5)	67.811	70.918	Prima de emisión		466.165	12.782
Inmovilizaciones financieras (Nota 6)	7.418.599	36.353	Reservas		134.442	134.442
Total inmovilizado	8.029.648	119.051	Resultados de ejercicios anteriores		(5.624.096)	(5.213.197)
			Resultado del ejercicio-Pérdidas		(1.253.415)	(410.902)
			Total fondos propios		34.010.900	5.794.425
			INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 10)		884.607	884.607
			PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 11)		753.206	879.435
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Existencias (Nota 7)			Deudas con entidades de crédito (Nota 13)		1.277.553	677.553
Deudores -	31.002.459	14.149.672	Otros acreedores		54.971	54.971
Clientes por ventas y deudores varios	2.418.935	1.674.480	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		1.332.524	732.524
Deudores, Empresas del Grupo (Nota 12)	143.489	846	Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas (Nota 12)		294.540	7.281.091
Administraciones Públicas (Nota 14)	214.514		Acreedores comerciales		9.318.287	311.335
Inversiones financieras temporales (Nota 8)	2.060.932	1.673.634	Otras deudas no comerciales-		364.160	269.015
Acciones Propias	1.370.896	27.354	Administraciones Públicas (Nota 14)		364.160	260.206
Tesorería	305.858		Otras deudas			
Total activo circulante	3.830.408	181.875	Total acreedores a corto plazo		9.976.967	8.809
TOTAL ACTIVO	38.928.556	16.033.381	TOTAL PASIVO		46.958.204	16.152.432
	46.958.204	16.152.432			8.809	16.152.432

Las notas 1 al 17 adjuntas forman parte integrante del Balance de situación al 2 de julio de 2006

CONTROL

(0)

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

Memoria
al 2 de julio de 2006

(1) CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD

Urbas, Proyectos Urbanísticos, S.A., anteriormente Urbanizaciones y Transportes, S.A., (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1.944, domiciliada en Madrid, en la calle Ronda de Segovia, 2. El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Actualmente la sociedad desarrolla actividades exclusivamente en el sector inmobiliario.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS

a) Imagen fiel

El Balance de situación adjunto ha sido obtenido de los registros contables de la Sociedad y se presenta de acuerdo al Plan General de Contabilidad vigente adaptado a empresas inmobiliarias, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados sus operaciones. Este Balance de situación ha sido formulado por los administradores de la Sociedad.

b) Principios contables

El Balance de situación adjunto al 2 de julio de 2006 se ha confeccionado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil se presentan con cada una de las partidas del balance, además de las cifras a 2 de julio de 2006, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2005.

(3) NORMAS DE VALORACIÓN

A) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Son gastos de ampliación de capital en su totalidad. Se muestran al coste neto de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período máximo de cinco años.

B) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados al coste de adquisición, sin incluir los intereses asociados a su financiación.

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la capacidad, productividad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como un mayor coste de los

correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurrían.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil
Mobiliario	10
Equipos para procesos de información	4

C) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Las inversiones en valores mobiliarios se contabilizan, tanto si se trata de valores de renta fija como variable y si son a corto como a largo plazo, de acuerdo con los siguientes criterios:

Títulos con cotización oficial: al valor menor entre el coste de adquisición y el de mercado. Como valor de mercado se considera el que resulte inferior entre la cotización oficial media del último trimestre del ejercicio y la cotización al cierre del último día del año en que operó en el mercado de valores.

Títulos sin cotización oficial: al coste de adquisición o constitución, minorado, en su caso, por las necesarias provisiones para depreciación, derivadas del exceso de dicho coste sobre el valor teórico-contable de la participación al cierre del ejercicio considerando el hecho de si las posibles disminuciones patrimoniales son o no de carácter permanente y la existencia o no de plusvalías tácitas en el momento de adquisición y que subsistan en el de la valoración posterior.

De acuerdo con la legislación vigente, la sociedad es la cabecera de un conjunto de sociedades que al 30 de junio no forman Grupo. El balance de situación adjunto no refleja el efecto que resultaría de aplicar criterios de consolidación al período terminado el 2 de julio de 2006.

D) ACCIONES PROPIAS

Las acciones propias se valoran a su precio de adquisición más los gastos inherentes a la operación, a su valor de mercado o a su valor teórico contable, el menor. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre, la que resulte inferior.

A 2 de julio de 2006 la Sociedad posee 127.500 acciones propias por importe de 305.858 euros. El número de acciones propias en poder de la Sociedad al 2 de junio de 2006 supone un porcentaje del 0,20 % sobre el total de las acciones que forman el capital social.

E) EXISTENCIAS

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

E) DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Los créditos originados por las operaciones, ya sean o no consecuencia del tráfico normal del negocio, se registran por su valor nominal, distinguiendo a corto y largo plazo, en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses.

La Sociedad sigue el criterio de dotar provisiones para insolvencias con el fin de cubrir los saldos de determinada antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

F) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En este epígrafe se incluyen valores de renta fija, imposiciones a plazo y fianzas constituidas. Se registran por su valor nominal o por el importe realmente pagado según sea su naturaleza.

G) CORTO/LARGO PLAZO

En el balance de situación se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en el caso de exceder dicho período.

H) IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, aumentando o disminuyendo éste, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiéndose dicho resultado como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidos las retenciones y pagos a cuenta.

Adicionalmente, la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal. Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen como menor gasto de impuestos del ejercicio en que tiene lugar la compensación.

I) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Incluye, principalmente, provisión para riesgos derivados de deudas o compromisos cuyo pago es incierto en cuanto a importe ó fecha de exigibilidad, dependiendo de determinadas condiciones externas.

J) INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en el que se produce la corriente monetaria o financiera que se derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Respecto de las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de estos ha sido transferida.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados, y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

K) INDEMNIZACIONES POR DESPIDO.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En los Estados Financieros Intermedios adjuntos no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que los Administradores de la Sociedad no prevén que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

L) ACTIVIDADES CON INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE

Dada su actividad, la Sociedad no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de aspectos medioambientales.

(4) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La composición y el movimiento de este epígrafe durante el periodo terminado el 2 de julio de 2006, son los que se muestran a continuación:

	Euros			
	31-12-05	Adiciones	Amortizaciones	02-07-06
Gastos de ampliación de capital	11.780	551.516	(20.058)	543.238
Gastos de establecimiento	11.780	551.516	(20.058)	543.238

Las adiciones del periodo finalizado el 2 de julio de 2006 corresponden en su totalidad a gastos relacionados con la ampliación de capital realizada en el mes de marzo (véase Nota 10).

(5) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas del inmovilizado material al 2 de julio de 2006, así como en su correspondiente amortización son los siguientes:

Concepto	Euros			
	31-12-05	Altas	Bajas	02-07-06
Coste:				
Mobiliario	65.000	1.904	-	66.904
Equipos para procesos informáticos	6.469	3.138	-	9.607
Total coste	71.469	5.042	-	76.511
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-	(7.074)	-	(7.074)
Equipos para procesos informáticos	(551)	(1.075)	-	(1.626)
Total amortización acumulada	(551)	(8.149)	-	(8.700)
Total inmovilizaciones materiales	70.918	(3.107)	-	67.811

Es política de la Sociedad contratar todas las pólizas de seguro necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material.

Al 2 de julio de 2006 no existen elementos totalmente amortizados, ni fuera de uso.

(6) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento de cada una de las partidas del balance incluido en el epígrafe de inmovilizaciones financieras durante el periodo finalizado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-05	Altas	Retiros	02-07-06
Participaciones en empresas Asociadas	31.902	6.069.701	-	6.101.603
Créditos a Empresas Asociadas	-	1.344.060	-	1.344.060
Provisiones	-	(31.515)	-	(31.515)
Fianzas y depósitos a Largo Plazo	4.451	-	-	4.451
Valor neto	36.353	7.382.246	-	7.418.599

Las adiciones del periodo finalizado el 2 de julio de 2006 en el epígrafe de "Participaciones en empresas Asociadas" corresponden en su totalidad a la adquisición de una participación del 49% en la Sociedad Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.

Al adquirir la participación en Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A., la Sociedad se ha subrogado en los préstamos que le habían concedido los antiguos socios a esta sociedad. El importe total del préstamo asciende a 2.585.767 euros, de los cuales 1.241.707 euros tienen vencimiento a corto plazo (véase Nota 9). Los préstamos devengan intereses del 4,5% fijo liquidable al vencimiento.

En relación con la participación mantenida en la sociedad Mulota Corporate, S.L., los socios de la misma han decidido no continuar adelante con la actividad que iba a desarrollar esta sociedad, por lo que se ha dotado provisión de depreciación por 31.515 euros correspondientes al 100% del coste de la participación.

El detalle de sociedades participadas de la Sociedad al 2 de julio de 2006, así como la información relativa a las mismas, se presenta a continuación, expresada en euros:

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)	Coste neto en libros de la participación	Capital Social	Reservas	Resultado a 2 de julio de 2006	Resultado Extraordinario a 2 de julio de 2006
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Inmobiliaria	Madrid	42,63%	387	4.122.764	2.633.458	419.483	288
Mulova Corporate, S.L. (*)	Inmobiliaria	Madrid	50,00%	-	63.029	-	(56.070)	-
Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A. (*)	Inmobiliaria	Madrid	49,00%	6.069.701	179.297	(99.964)	(812)	-

(*) Datos no auditados

(7) EXISTENCIAS

El movimiento de la cuenta de existencias durante el período finalizado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-05	Adiciones	Retiros	02-07-06
Terrenos y Solares	27.748.818	10.369.716	-	38.118.534
Provisión por depreciación existencias	(13.732.530)	-	-	(13.732.530)
Promociones en curso	87.367	3.593.763	-	3.681.130
Edificios terminados	34.967	-	-	34.967
Anticipos a proveedores	11.050	2.889.586	(278)	2.900.358
Total Existencias	14.149.672	16.853.065	(278)	31.002.459

Las adiciones del epígrafe "Terrenos y Solares" corresponden a los siguientes conceptos

- 181 fincas situadas en Pioz (Guadalajara) que han sido aportadas por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como consecuencia de la suscripción de acciones de la Sociedad por un importe de 8.236.664 euros (véase Nota 10).
- la compra de una serie de fincas urbanas situadas en Guadalajara adquiridas por importe de 1.320.000 euros. Las fincas estas afectas al pago de una deuda hipotecaria del vendedor con una entidad de crédito por importe de 600.000 euros, por lo que la Sociedad ha retenido del precio de venta el importe del principal del préstamo para destinarlo al pago del mismo (Véase Nota 14).

Las adiciones del epígrafe "Anticipos a proveedores" se corresponden con opciones de compra y anticipos para adquisición de terrenos siendo los más significativos el anticipo entregado por la Sociedad para la compra de una solar en San Martín de la Vega por importe de 974.400 euros y el anticipo para la compra de un terreno en Pruvia (Asturias) por importe de 1.030.448 euros.

En el epígrafe "Terrenos y Solares" se incluyen una serie de fincas adquiridas en ejercicios anteriores, alrededor de la Urbanización Residencial Sotolargo situada en Vaideaveruelo, (Guadalajara) con un coste asociado de 21.322.221 euros sobre los que existe una provisión por depreciación de 13.732.530 euros con el objeto de ajustar el coste contable del suelo a su valor de mercado conforme a tasaciones de expertos independientes.

La Sociedad está desarrollando dos fases de promociones en Pioz (Guadalajara), una de las cuáles ya se ha iniciado su comercialización.

Al 2 de julio de 2006 no existen compromisos de venta de inmuebles en existencias ni compromisos de compras de terrenos.

(8) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES Y TESORERÍA

El movimiento de las Inversiones Financieras Temporales en el periodo finalizado el 2 de julio de 2006 es el siguiente:

	Euros			
	31-12-2005	Adiciones	Trasposos	02-07-2006
Créditos a Corto Plazo	26.693	-	-	26.693
Créditos con Empresas Asociadas (Nota 7)	-	1.241.707	-	1.241.707
Fianzas y depósitos a Corto Plazo	661	101.819	-	102.480
Total Inversiones Financieras Temporales	27.354	1.343.526	-	1.370.880

El saldo recogido en tesorería corresponde al disponible en cuenta corriente al 2 de julio de 2006. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

(9) FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el periodo terminado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente :

	Euros						
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Saldo al 31-12-05	11.271.300	12.782	98.228	36.214	(5.213.197)	(410.902)	5.794.425
Aplicación resultado 2005	-	-	-	-	(410.902)	410.902	-
Ampliación de capital	29.016.504	453.383	-	-	-	-	29.469.887
Pérdida del periodo	-	-	-	-	-	(1.253.315)	(1.253.315)
Saldo al 02-07-06	40.287.804	466.165	98.228	36.214	(5.624.099)	(1.253.315)	34.010.997

a) *Capital suscrito*

Al 2 de julio de 2006, el capital de la Sociedad está representado por 62.949.694 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 15 de marzo de 2005 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 29.016.504 euros mediante la emisión de 45.338.288 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,01 euros por acción. La ampliación se realizó en dos tramos:

- Suscripción pública de 32.666.498 acciones nuevas mediante aportación dineraria de 21.233.223 euros.
- Suscripción de 12.671.790 acciones nuevas por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. mediante la aportación de 81 fincas de su propiedad valoradas mediante tasación independiente en 8.236.664 euros (véase Nota 8).

La Sociedad tiene acciones admitidas a cotización en los mercados secundarios de Madrid y Barcelona.

Al 2 de julio de 2006 las personas físicas ó jurídicas con participación en el capital de la Sociedad superior ó igual al 10% son los siguientes:

Socios	Participación (%)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	24,34

b) Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliación de capital y no establece restricciones en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

c) Reserva legal

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece que se destinará, en todo caso, a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio hasta que dicha reserva alcance al menos el 20% del capital social. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

d) Acciones Propias

Al 2 de julio de 2006 la Sociedad posee 127.500 acciones propias, que representan el 0,20 % del capital social, adquiridas por un precio total de 305.858 euros. Asimismo, la Sociedad no ha constituido una reserva por un importe igual al de las acciones propias dado que es su intención la enajenación de las mismas en un periodo inferior a los seis meses.

El movimiento de las acciones propias durante el periodo terminado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros
Saldo inicial	-
Adquisiciones del período	305.858
Enajenaciones del período	-
Saldo final	305.858

(10) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de este epígrafe en el periodo finalizado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros		
	31-12-05	Aplicación	02-07-06
Aportación de activos a Urbanijar Ibérica	884.607	-	884.607
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	884.607	-	884.607

En el ejercicio 2004 Urbanijar Ibérica, S.L., entonces Eurosoluciones Negocios, S.L., realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, y situadas en Nijar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m², y valoradas según tasación en 15.221.603 euros. Dichas fincas estaban contabilizadas por 1.670.000 euros y figuraban afectas al pago de determinadas deudas tributarias de Urbanizaciones y Transportes, S.A. para las que la Sociedad había registrado una deuda por importe de 9.790.617 euros.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se generó un ingreso a distribuir en varios ejercicios, que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo

control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros.

Durante el ejercicio 2005 la participación de la Sociedad en Urbanijar Ibérica, S.L. disminuyó de un 49% a un 42,63%. Asimismo, los m2 de las fincas aportadas que permanecían en existencias de Urbanijar Ibérica, S.L. al 31 de diciembre de 2005 eran 776.899 m2.

Al 2 de julio de 2006, no se han producido variaciones respecto al 31 de diciembre de 2005, ni en la participación en Urbanijar Ibérica, S.L. ni en el número de m2 de las fincas 22.354 y 22.355 en propiedad.

(11) PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe al 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-05	Dotación	Aplicación	02-07-06
Provisión para riesgos y gastos	879.435	-	(126.229)	753.206
Total provisión para riesgos y gastos	879.435	-	(126.229)	753.206

La provisión recoge principalmente los importes correspondientes a principal, intereses y recargos de deudas tributarias que se encuentran recurridas por la vía económico administrativa.

(12) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y Vinculadas al 2 de julio de 2006 es el siguiente, expresados en euros:

	Cuentas por Cobrar Corto Plazo	Cuentas por Pagar Corto Plazo
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	214.514	-
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	261.429
Fidelca Telecom, S.L.	-	33.111
Total	214.514	294.540

Los importes con empresas asociadas y vinculadas corresponden a saldos mantenidos en cuenta corriente por operaciones comerciales y financieras, que devengan intereses de mercado.

(13) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

Los pasivos financieros por operaciones formalizadas con entidades de crédito al 2 de julio de 2006 son los siguientes:

Dispuesto por tipo de línea	Euros				
	Corto plazo	Largo plazo			
	2.07.2006 a 2.07.07	2.07.07 a 31.12.07	2008	2009	Total largo
Créditos hipotecarios	-	1.277.553	-	-	1.277.553
Subtotal	-	1.277.553	-	-	1.277.553
Intereses devengados y no vencidos	-	-	-	-	-
Total deudas con entidades de crédito	-	1.277.553	-	-	1.277.553

El incremento en la deuda con entidades de crédito se debe a la asunción de la deuda hipotecaria por importe de 600.000 euros que grava una serie de fincas adquiridas en Guadalajara (véase Nota 8). La Sociedad ha retenido del precio de venta de las mencionadas fincas el importe del préstamo hipotecario para destinario al pago del mismo.

El tipo de interés aplicado a los créditos está referenciado al Euribor más un diferencial

(14) SITUACIÓN FISCAL

La composición del saldo de los epígrafes "Administraciones Públicas" del balance de situación al 2 de julio de 2006 adjunto es el siguiente:

	Euros	
	02-07-06	31-12-05
Saldos deudores		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.030.617	1.030.617
Hacienda Pública deudora por devolución impuestos	825.815	438.517
Créditos por pérdidas a compensar	204.500	204.500
	2.060.932	1.673.634
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	133.734	25.159
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	230.426	235.047
	364.160	260.206

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad presentaba saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros que en han sido regularizados en el período finalizado el 2 de julio de 2006 por existir dudas sobre su recuperación.

Al 2 de julio de 2006 no existen diferencias entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre Sociedades.

Al 2 de julio 2006 la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

Euros		
Año de generación	Bases imponibles negativas (euros)	Plazo máximo de compensación
1992	2.226.648	2007
1993	5.773.310	2008
1994	2.715.078	2009
1997	11.164.064	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2004	4.455.972	1019
2005	584.286	2020
TOTAL	31.375.511	

Las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con bases positivas generadas en los siguientes quince ejercicios siguientes desde su generación.

La Sociedad mantiene registrados créditos fiscales únicamente por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar que es segura su recuperación en ejercicios posteriores. La Sociedad tiene pendientes de inspección los últimos cuatro años para todos los impuestos que le son de aplicación.

La diferencia en la interpretación de las normativas fiscales aplicables a las operaciones realizadas por la Sociedad podrían originar contingencias fiscales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, los Administradores de la sociedad no estiman que puedan surgir pasivos significativos por este motivo.

(15) HECHOS POSTERIORES

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre que puedan tener incidencia en la situación patrimonial de la Sociedad al 2 de julio de 2006

(16) GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 2 de julio de 2006 la Sociedad no tiene garantías comprometidas con terceros ni ningún tipo de garantía por pasivos contingentes.

(17) INGRESOS Y GASTOS

a) Gastos de personal

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias "Gastos de personal" al 2 de julio de 2006 es el siguiente:

	Euros
Sueldos y Salarios	108.426
Seguridad Social a cargo de la empresa	11.361
Total	119.787

b) Plantilla media

La plantilla al 2 de julio de 2006 es de 6 personas con la siguiente distribución por categorías:

Gerente	1
Titulado superior	2
Auxiliar Administrativo	1
Vendedor	1
Ordenanza	1
Total	6

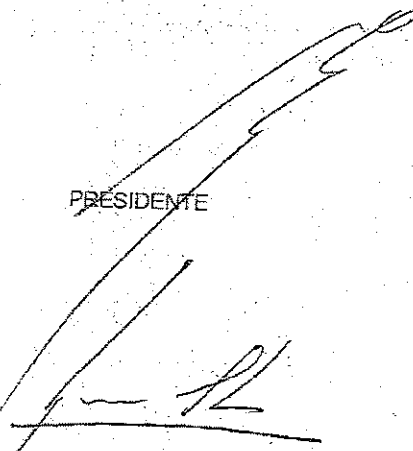
c) Ingresos y gastos extraordinarios

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad ha incurrido en los siguientes gastos extraordinarios:

	Euros
Deuda de ejercicios anteriores con la Hacienda Pública	438.658
Total gastos extraordinarios	438.658

Diligencia de Formulación de Balance de Fusión

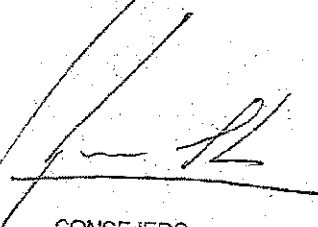
Las cuentas anuales a 2 de julio de 2006 de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., integradas por el Balance de Situación y Memoria, han sido formuladas por el Consejo de Administración de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en su reunión del día 6 de julio de 2006. Dichas cuentas anuales corresponden al periodo cerrado el día 2 de julio de 2006, estando extendidos en 14 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.



PRÉSIDENTE



CONSEJERO



CONSEJERO



CONSEJERO



CONSEJERO



CONSEJERO

**Urbas, Proyectos Urbanísticos,
S.A. (anteriormente denominada
Urbanizaciones y Transportes,
S.A.)**

Informe de Auditoría
Independiente

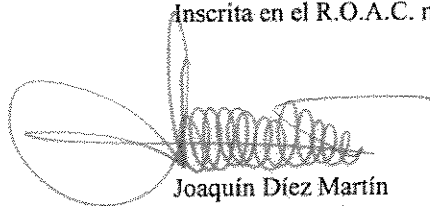
Balance de situación y memoria
correspondiente al 2 de julio de
2006

INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE DE SITUACIÓN

A los Accionistas de
URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.:

1. Hemos auditado el balance de situación y la memoria de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. (anteriormente denominada URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.) al 2 de julio de 2006, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el citado balance de situación y la correspondiente memoria en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa del balance de situación y la memoria adjunta y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, último auditado. Nuestra opinión se refiere exclusivamente al balance de situación al 2 de julio de 2006. Con fecha 3 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión con una salvedad.
3. Con fecha 31 de octubre de 2006, los Administradores de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. han aprobado el proyecto de fusión por el cual la sociedad absorberá las sociedades COSTA REY, S.L. Y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción. Dicho proceso exige que los Administradores de la Sociedad elaboren un balance de fusión de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
4. En nuestra opinión, el balance de situación y la memoria al 2 de julio de 2006 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. al 2 julio de 2006 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

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



Joaquín Díez Martín

1 de agosto de 2006 a excepción del párrafo 3 cuya fecha es el 31 de octubre de 2006.

COSTA REY, S.L.

Memoria
al 2 de julio de 2006

COSTA REY, S.L.

BALANCES DE SITUACION AL 2 DE JULIO DE 2006 Y AL 31 DICIEMBRE DE 2005

(Euros)

ACTIVO	02.07.06	31.12.05	PASIVO	02.07.06	31.12.05
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 8):		
Inmovilizaciones materiales	2.347	2.347	Capital suscrito	1.700.830	1.700.830
Inmovilizaciones financieras (Nota 4)	1.656.209	1.656.209	Prima de emisión	1.061.296	1.061.296
Total inmovilizado	1.658.556	1.658.556	Reservas	(434.115)	(434.115)
			Resultados de ejercicios anteriores	26.374	26.374
DEUDORES A LARGO PLAZO (Nota 5)	420.708	420.708	Total fondos propios	2.354.385	2.328.011
ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Existencias (Nota 6)	19.030.891	15.747.947	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	9.467.756	11.815.499
Deudores -	2.311.322	1.554.142	Otros acreedores	516.897	262.438
Cilientes por ventas y deudores varios	232.215	381.852		9.984.653	12.077.937
Deudores, Empresas del Grupo (Nota 9)	1.367.087	559.979			
Administraciones Públicas (Nota 12)	712.020	612.311	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Inversiones financieras temporales	24.192	21.743	Deudas con entidades de crédito (Nota 11)	4.012.105	412.401
Tesorería (Nota 7)	742.460	798.450	Acreedores comerciales (Nota 10)	7.863.859	5.368.160
Ajustes por periodificación	55.942	55.942	Otras deudas no comerciales-	29.069	70.979
Total activo circulante	22.164.807	18.178.224	Administraciones Públicas (Nota 12)	1.514	1.318
TOTAL ACTIVO	24.244.071	20.257.488	Otras deudas	27.555	69.661
			Total acreedores a corto plazo	11.905.033	5.851.540
			TOTAL PASIVO	24.244.071	20.257.488

Las notas 1 al 14 adjuntas forman parte integrante del Balance de situación a 2 de julio de 2006

COSTA REY, S.L.

Memoria
al 2 de julio de 2006

(1) CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD

Costa Rey, S.L. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido, el 4 de junio de 1988, domiciliada en Garrucha (Almería), en la calle José Antonio, nº 51. Con fecha 24 de enero de 2002 se traslada el domicilio social de la Sociedad a Vera (Almería), en la calle Mayor, nº 2.

El objeto de la sociedad es la construcción, promoción, adquisición, enajenación y explotación de toda clase de fincas, rústicas o urbanas, y complejos urbanísticos y edificaciones de todo tipo así como las actividades preparatorias, complementarias o conexas del antedicho objeto.

Actualmente la sociedad desarrolla sólo actividades de promoción de viviendas y actividades inmobiliarias.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo al Plan General de Contabilidad vigente adaptado a empresas inmobiliarias, de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados sus operaciones. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables

Las cuentas anuales adjuntas se han formulado aplicando los principios contables establecidos en el Código de Comercio y en el Plan General de Contabilidad.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil se presentan con cada una de las partidas del balance, además de las cifras a 2 de julio de 2006, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2005.

(3) NORMAS DE VALORACIÓN

A) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Corresponden principalmente a créditos concedidos a empresas del grupo y vinculadas.

Los créditos no comerciales, ya sean frente a empresas del grupo y asociadas o frente a terceros, se valoran por el importe entregado, acumulándose los intereses devengados pero no vencidos a la fecha del balance, y se clasifican entre corto y largo plazo, considerando como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento hasta doce meses y como deudas a largo plazo las de vencimiento superior a los doce meses. En caso de ser necesario, se practican las correcciones valorativas oportunas provisionando aquellos créditos que presentan posibles insolvencias.

B) EXISTENCIAS

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones patrimoniales, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras de urbanización, o a su valor estimado de mercado, el menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

La Sociedad sigue el criterio de transferir de "Promociones en curso de ciclo largo" a "Promociones en curso de ciclo corto" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones para las que la fecha prevista de terminación de la construcción no supere los 12 meses. Asimismo se transfiere de "Promociones en curso de ciclo corto" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

C) DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

Los créditos originados por las operaciones, ya sean o no consecuencia del tráfico normal del negocio, se registran por su valor nominal, distinguiendo a corto y largo plazo, en función de que su vencimiento sea inferior o superior a doce meses.

La Sociedad sigue el criterio de dotar provisiones para insolvencias con el fin de cubrir los saldos de determinada antigüedad o en los que concurren circunstancias que permiten razonablemente su calificación como de dudoso cobro.

D) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

En este epígrafe se incluyen valores de renta fija, imposiciones a plazo y fianzas constituidas. Se registran por su valor nominal o por el importe realmente pagado según sea su naturaleza.

E) CORTO/LARGO PLAZO

En el balance de situación se clasifican a corto plazo los créditos y deudas con vencimiento igual o inferior a doce meses, y a largo plazo en el caso de exceder dicho período.

F) IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES

El gasto por Impuesto sobre Sociedades del ejercicio se calcula en función del resultado económico, aumentando o disminuyendo éste, según corresponda, por las diferencias permanentes con el resultado fiscal, entendiendo dicho resultado como la base imponible del citado impuesto, y minorado por las bonificaciones y deducciones en la cuota, excluidos las retenciones y pagos a cuenta.

Adicionalmente, la Sociedad registra en el balance de situación los impuestos anticipados y diferidos originados por las diferencias temporales entre el resultado contable y el resultado fiscal. Los créditos fiscales por pérdidas compensables se reconocen como menor gasto de impuestos del ejercicio en que tiene lugar la compensación.

G) INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan y con independencia del momento en el que se produce la corriente monetaria o financiera que se derivada de ellos.

No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

Respecto de las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de estos ha sido transferida.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados, y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

H) INDEMNIZACIONES POR DESPIDO.

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado ninguna provisión por este concepto, puesto que los Administradores de la Sociedad no prevén que se produzcan despidos de importancia en el futuro.

I) ACTIVIDADES CON INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de aspectos medioambientales.

(4) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

El movimiento de cada una de las partidas del balance incluido en el epígrafe de inmovilizaciones financieras durante el ejercicio ha sido el siguiente:

	Euros				
	31-12-05	Altas	Retiros	Trasposos	02-07-06
Participaciones en empresas del Grupo	1.519	-	-	-	1.519
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	1.654.690	-	-	-	1.654.690
Valor neto	1.656.209	-	-	-	1.656.209

Dentro de la cuenta "Créditos a empresas de Grupo y asociadas se contabiliza el crédito a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y el crédito a Alquileres y Ventas Alven, S.L. por importe de 1.656.209 euros que no devenga intereses y cuyo vencimiento es superior a un año.

(5) DEUDORES A LARGO PLAZO

Al 2 de julio de 2006 la composición de los "Deudores a largo plazo" es el siguiente:

Sociedad	
T.J. Construcciones, S.L.	315.531
Gestión y Desarrollo de Henares,	105.177
	420.708

Todos estos créditos a largo plazo se generaron en el ejercicio 2003 como resultado de la venta por parte de Costa Rey de unas parcelas que forman parte de la Unidad de Actuación número 9 de las Normas Subsidiarias de Vera (Almería) a estas sociedades, no devengando intereses y con un vencimiento superior a un año.

(6) EXISTENCIAS

El movimiento de la cuenta de existencias durante el período finalizado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente:

	Euros				
	31-12-2005	Adiciones	Retiros	Traspasos	02-07-06
Terrenos	872.496	-	-	-	872.496
Promociones en curso	7.715.438	5.280.403	-	-	12.995.841
Promociones terminadas	7.484.705	67.780	(2.065.239)	-	5.487.246
Provisión por depreciación de existencias	(324.692)	-	-	-	(324.692)
Total Existencias	15.747.947				19.030.891

Las adiciones del ejercicio se corresponden, principalmente, a las certificaciones de obra emitidas por la empresa OHL, S.A. por la construcción de las promociones de Puerto Rey situada en Vera (Almería).

Los retiros del ejercicio se corresponden en su totalidad a viviendas vendidas durante el ejercicio 2006 de las Promociones Vistahermosa.

En el epígrafe terrenos y construcciones se incluyen los correspondientes a un solar situado en Llano y Loma Soler (Vera, Almería). En el ejercicio 2005 y conforme a la tasación realizada por un experto independiente se ha procedido a dotar una provisión por depreciación por importe de 324.092 euros con el objeto de ajustar el valor contable al valor de mercado de los mismos.

(7) TESORERÍA

El saldo recogido en tesorería corresponde al disponible en cuenta corriente al 2 de julio de 2006. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

(8) FONDOS PROPIOS

El movimiento de los Fondos Propios durante el período terminado el 2 de julio de 2006 ha sido el siguiente :

	Euros					
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Saldo al 31-12-05	1.700.830	340.166	721.130	-	(434.115)	2.328.011
Aplicación resultado 2005	-	-	-	(434.115)	434.115	-
Beneficio del período	-	-	-	-	26.374	26.374
Saldo al 02-07-06	1.700.830	340.166	721.130	(434.115)	26.374	2.354.385

a) Capital suscrito

Al 2 de julio de 2006, el capital de la Sociedad está representado por 28.300 acciones de 60,10 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Al 2 de julio de 2006 las personas físicas ó jurídicas con participación en el capital de la Sociedad superior ó igual al 10% son los siguientes:

Socios	Participación
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	50,00%
Alquileres y Ventas Alven, S.L.	30,00%
T.J. Construcciones. S.L.	15,00%

b) Reserva legal

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas establece que se destinará, en todo caso, a la reserva legal una cifra igual al 10% del beneficio hasta que dicha reserva alcance al menos el 20% del capital social. La reserva legal, mientras no supere el límite indicado, sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

(9) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y Vinculadas al 2 de julio de 2006 es el siguiente, expresados en euros:

	Cuentas a Cobrar
Guadalmería, S.L.	550.000
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	817.087
Total	1.367.087

Las cuentas a cobrar con empresas asociadas y vinculadas corresponden a saldos mantenidos en cuenta corriente por operaciones comerciales y financieras, que no devengan ningún tipo de intereses.

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas en al 2 de julio de 2006 son las siguientes:

	Prestación de servicios
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	120.202
Total	120.202

(10) ACREEDORES COMERCIALES

El detalle de los saldos de acreedores comerciales al 2 de julio de 2006 es el siguiente, expresados en euros:

	Cuentas por Pagar Corto Plazo
Anticipos de clientes	2.641.826
Acreedores por prestación de servicios	360.160
Acreedores efectos comerciales a pagar	4.861.873
Total	7.863.859

Dentro de la cuenta "Acreedores efectos comerciales a pagar" se contabiliza, principalmente, los efectos correspondientes a las certificaciones de obra de Obrascon Huarte Lain, S.A. empresa encargada de la construcción de las promociones de la Sociedad.

(11) DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO A CORTO Y LARGO PLAZO

Los pasivos financieros por operaciones formalizadas con entidades de crédito al 2 de julio de 2006 son los siguientes:

Dispuesto por tipo de línea	Euros				
	Corto plazo	Largo plazo			
	2.07.2006 a 2.07.07	2.07.07 a 31.12.07	2008	2009	Total largo
Créditos hipotecarios	3.988.638	9.467.756	-	-	9.467.756
Subtotal	3.988.638	9.467.756	-	-	9.467.756
Descuento de efectos	23.467	-	-	-	-
Total deudas con entidades de crédito	4.012.105	9.467.756	-	-	9.467.756

La Sociedad mantiene como garantía de los préstamos recibidos, hipoteca sobre los terrenos propiedad de la misma (véase Nota 6), siendo los tipos de interés aplicados de mercado.

(12) SITUACIÓN FISCAL

La composición del saldo de los epígrafes "Administraciones Públicas" del balance de situación al 2 de julio de 2006 adjunto es el siguiente:

	Euros
Saldos deudores	
Crédito fiscal	213.816
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	389.778
Hacienda Pública deudora por devolución impuestos	108.426
	712.020
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	700
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	814
	1.514

La conciliación del resultado contable del ejercicio con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, y la determinación del gasto por el Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	Euros
Beneficio antes de impuestos	46.306
Gastos no deducibles	10.642
Base imponible (Resultado fiscal)	56.948
Impuesto bruto devengado (35%)	19.932
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	19.932

Al 2 de julio de 2006 la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

Euros		
Año de generación	Bases imponibles negativas (euros)	Plazo máximo de compensación
2005	213.816	2020
TOTAL	213.816	

Las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con bases positivas generadas en los siguientes quince ejercicios siguientes desde su generación.

La Sociedad tiene pendientes de inspección los últimos cuatro años para todos los impuestos que le son de aplicación.

La diferencia en la interpretación de las normativas fiscales aplicables a las operaciones realizadas por la Sociedad podrían originar contingencias fiscales que no son susceptibles de cuantificación objetiva. Sin embargo, los Administradores de la sociedad no estiman que puedan surgir pasivos significativos por este motivo.

(13) OTRA INFORMACIÓN

a) Remuneraciones al Consejo de Administración

Durante el ejercicio no se ha devengado ningún importe en concepto de dietas ni remuneraciones de cualquier clase a favor de los distintos miembros del Consejo de Administración de la Sociedad. Asimismo, tampoco disfrutaron de ningún tipo de anticipo de préstamo, seguro de vida, plan de pensiones ni beneficio por ningún otro concepto.

b) Información medioambiental

Dada la actividad desarrollada por la Sociedad durante el ejercicio 2006 no se han requerido ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad, al 2 de julio de 2006, no tiene contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales ni ingresos y gastos por este concepto.

(14) HECHOS POSTERIORES

No se han producido acontecimientos posteriores al cierre que puedan tener incidencia en la situación patrimonial de la Sociedad al 2 de julio de 2006.

Diligencia de Formulación de Balance de situación

El balance de situación al 2 de julio de 2006 de COSTA REY, S.L. integradas por el Balance de Situación y Memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de COSTA REY, S.L. en su reunión del día 06 de julio de 2006. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 02 de julio de 2006, estando extendidos en 12 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

PRESIDENTE

CONSEJERO

CONSEJERO

CONSEJERO

CONSEJERO

CONSEJERO

Costa Rey, S.L.

Informe de Auditoría
Independiente

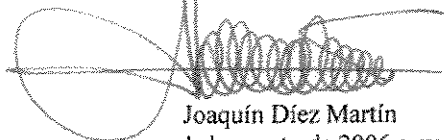
Balance de situación y memoria al 2
de julio de 2006

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Socios de
COSTA REY, S.L.

1. Hemos auditado el balance de situación y la memoria de COSTA REY S.L. al 2 de julio de 2006, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre el citado balance de situación y la correspondiente memoria en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa del balance de situación y la memoria adjunta y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005, último auditado. Nuestra opinión se refiere exclusivamente al balance de situación al 2 de julio de 2006. Con fecha 3 de julio de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005 en el que expresamos una opinión con una salvedad similar a la indicada en el párrafo 3 siguiente.
3. La Sociedad no ha podido facilitarnos los libros de actas oficiales de las Juntas de Socios y Consejos de Administración celebradas con anterioridad al 1 de octubre de 2001. En consecuencia, no hemos podido evaluar los efectos que se pudieran derivar de los acuerdos que, en su caso, se hayan tomado por los mencionados órganos de decisión.
4. Con fecha 31 de octubre de 2006, los Administradores de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. han aprobado el proyecto de fusión por el cual la sociedad absorberá las sociedades COSTA REY, S.L. Y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción. Dicho proceso exige que los Administradores de la Sociedad elaboren un balance de fusión de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar los aspectos descritos en el párrafo 3 anterior, el balance de situación y la memoria al 2 de julio de 2006 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de COSTA REY, S.L. al 2 julio de 2006 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 anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

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



Joaquín Díez Martín

1 de agosto de 2006 a excepción del párrafo 3 cuya fecha es el 31 de octubre de 2006.

**GUADAHERMOSA PROYECTOS
URBANISTICOS, S.L.**

Estados Contables a 2 de julio de 2006
Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y
Ganancias y Memoria

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

Balances de situación a 2 de julio de 2006 y 31 de diciembre de 2005

	02/07/2006	31/12/2005
ACTIVO		
B) Inmovilizado	11.321.921,28	7.435.460,02
II. Inmovilizaciones inmateriales	54.974,34	9.034,00
2. Concesiones patentes, licencias ,marcas y similares	50.000,00	
5. Aplicaciones informáticas	1.855,00	1.855,00
6. Dchos. sobre bienes en reg. Arrendamiento Financiero	9.336,58	9.336,58
9. Amortizaciones	(6.217,24)	(2.157,58)
III. Inmovilizaciones materiales	1.887.402,88	499.300,84
1. Terrenos, solares y bienes naturales	880.234,27	186.913,06
2. Inmuebles para arrendamiento	661.822,62	221.934,90
3. Inmuebles para uso propio	282.705,74	
5. Otras instalaciones, utillaje, medios auxiliares y mobiliario	85.587,97	80.587,97
7. Otro inmovilizado	42.824,45	36.692,45
9. Amortizaciones	(65.772,17)	(26.827,54)
IV. Inmovilizaciones financieras	8.965.072,30	6.698.914,01
1. Participaciones en empresas del grupo	5.058.281,17	4.821.081,67
2. Créditos a empresas del grupo	46.585,79	46.585,79
3. Participaciones en empresas asociadas	4.792.095,50	3.243.612,46
5. Cartera de valores a largo plazo	27.090,53	72.150,09
6. Otros créditos	856.000,00	
8. Provisiones	(1.814.980,69)	(1.484.516,00)
VI. Deudores operaciones de tráfico Largo plazo	414.471,76	228.211,17
1. Clientes a largo plazo por ventas y prestación de servicios	414.471,76	228.211,17
C) Gastos a distribuir en varios ejercicios	89.623,78	94.603,98
D) Activo circulante	106.359.316,29	98.909.652,51
II. Existencias	92.173.417,91	81.485.578,06
4. Obras en curso	90.861.620,06	79.980.146,76
7. Anticipos	1.311.797,85	1.686.779,68
8. Provisiones	0,00	(181.348,38)
III. Deudores	9.485.657,94	6.754.926,89
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.694.114,09	1.223.077,18
2. Empresas del grupo, deudores	4.592.616,37	2.965.000,00
3. Empresas asociadas, deudores	58.671,63	
4. Deudores varios	1.073.036,26	963.436,99
6. Administraciones Públicas	2.067.219,59	1.603.412,72

IV. Inversiones financieras temporales	1.925.526,12	9.245.788,14
2. Créditos a empresas del grupo	1.206.866,13	8.388.024,84
6. Otros créditos	1.789.039,01	1.996.842,46
7. Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	71.543,98	153.096,84
8. Provisiones	(1.141.923,00)	(1.292.176,00)
VI. Tesorería	2.774.205,32	1.422.850,42
VII. Ajustes por periodificación	509,00	509,00
TOTAL GENERAL	117.770.861,35	106.439.716,51

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

Balances de situación a 2 de julio de 2006 y 31 de diciembre de 2005

	PASIVO	02/07/2006	31/12/2005
A) Fondos propios		8.310.218,70	7.649.365,04
I. Capital suscrito		500.358,00	500.358,00
IV. Reservas		7.149.007,04	5.216.158,72
1. Reserva legal		100.071,60	100.071,60
6. Otras reservas		7.048.935,44	5.116.087,12
VI. Pérdidas y ganancias (Beneficio o pérdida)		660.853,66	2.292.848,32
VII. Dividendo a cuenta entregado en el ejercicio		0,00	(360.000,00)
C) Provisiones para riesgos y gastos		408.984,71	528.984,71
3. Otras provisiones		408.984,71	528.984,71
D) Acreedores a largo plazo		72.777.211,24	62.456.527,19
II. Deudas con entidades de crédito		67.698.329,16	58.645.268,84
1. Deudas a Largo plazo con entidades de crédito		67.698.329,16	58.645.268,84
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas		1.023.626,83	1.023.626,83
2. Deudas con empresas asociadas		1.023.626,83	1.023.626,83
IV. Otros acreedores		0,00	0,01
3. Fianzas y depósitos recibidos a largo plazo		0,00	0,01
VI. Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo		4.055.255,25	2.787.631,51
1. Anticipos de clientes a largo plazo		1.106.488,93	925.985,67
2. Deudas a largo plazo por compras o prestación de servicios		462.866,32	231.645,84
3. Deudas representadas por efectos a pagar		2.485.900,00	1.630.000,00
E) Acreedores a corto plazo		36.274.446,70	35.804.839,57
II. Deudas con entidades de crédito		7.491.145,75	7.838.735,71
1. Préstamos y otras deudas		7.491.145,75	7.695.602,53
2. Deudas por interés			143.133,18
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		5.303.164,78	4.567.487,75
1. Deudas con empresas del grupo		4.288.167,23	4.007.508,71
2. Deudas con empresas asociadas		1.014.997,55	559.979,04
IV. Acreedores comerciales		21.162.150,04	22.385.214,87
1. Anticipos recibidos por pedidos		9.097.940,74	8.006.523,25

2.	Deudas por compras o prestaciones de servicio	4.706.900,23	2.338.979,10
3.	Deudas representadas por efectos a pagar	7.357.309,07	12.039.712,52
V.	Otras deudas no comerciales	2.317.986,13	1.013.401,24
1.	Administraciones Públicas	1.237.965,93	797.993,36
3.	Otras deudas	1.070.357,49	171.291,73
4.	Remuneraciones pendientes de pago	129,37	33.555,91
5.	Fianzas y depósitos recibidos a corto plazo	9.533,34	10.560,24
TOTAL GENERAL		117.770.861,35	106.439.716,51

En GUADALAJARA, a 25 de Septiembre de 2006, queda formulado el Balance, dando su conformidad mediante firma:

M^º PILAR LÓPEZ VEGAS con N.I.F. 03076709E
en calidad de representante de DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.

FCO. JAVIER IRIZAR ORTEGA con N.I.F. 03059064H
en calidad de representante de IROR INVERSIONES, S.L.

RICARDO CALVO CALVO con N.I.F. 03054242A
en calidad de representante de ARRABAL DEL AGUA, S.L.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias a 2 de julio de 2006 y 31 de diciembre de 2005

	DEBE	02/07/2006	31/12/2005
A) GASTOS		18.057.917,89	70.161.252,84
2. Aprovisionamientos		14.819.302,75	61.734.973,23
c) Obras y servicios realizados por terceros		14.819.302,75	61.734.973,23
4. Gastos de personal		439.095,27	863.385,37
a) Sueldos, salarios y asimilados		338.742,87	658.558,34
b) Cargas sociales		100.352,40	204.827,03
5. Dotación para la amortización de inmovilizado		43.004,29	21.318,19
6. Variación de provisiones de tráfico		(181.348,37)	(120.202,42)
a) Variación de provisiones de existencias		(181.348,37)	(120.202,42)
7. Otros gastos de explotación		890.526,38	3.325.801,51
a) Servicios exteriores		744.294,68	2.207.953,17
b) Tributos		146.231,70	1.117.848,34
I. BENEFICIOS DE EXPLOTACION		2.287.357,42	5.007.649,50
8. Gastos financieros y gastos asimilados		1.046.349,76	1.315.931,58
a) Por deudas con empresas del grupo		81.089,00	14.872,55
b) Por deudas con empresas asociadas		0,00	5.614,76
c) Por deudas con terceros y gastos asimilados		965.260,76	1.289.144,27
d) Pérdidas de inversiones financieras			6.300,00
9. Variación de las provisiones de inversiones financieras		180.211,69	1.189.887,00
III. BENEFICIOS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS		1.170.428,72	4.104.601,36
12. Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		51.181,59	0,00
14. Gastos extraordinarios		264.673,31	567.290,30
V. BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS		1.165.774,88	3.555.716,40
16. Impuesto sobre Sociedades		504.921,22	1.262.868,08
VI. RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIOS)		660.853,66	2.292.848,32

GUADAJAROSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

Cuenta de pérdidas y ganancias a 2 de julio de 2006 y 31 de diciembre de 2005

	HABER	02/07/2006	31/12/2005
B) INGRESOS		18.718.771,55	72.454.101,16
1. Importe neto de la cifra de negocios		10.663.729,24	23.859.496,23
a) Ventas		10.527.348,09	23.312.778,38
c) Prestaciones de servicios		136.381,15	546.717,85
2. Aumento de las existencias de promociones en curso y edificios construidos		7.514.208,50	46.895.159,80
4. Existencias de promociones en curso y edificios construidos incorporados al inmovilizado		0,00	51.803,12
5. Otros ingresos de explotación		120.000,00	26.466,23
b) Subvenciones			26.466,23
c) Exceso de provisiones de riesgos y gastos		120.000,00	
6. Ingresos de participaciones en capital		0,00	41.772,15
a) En empresas del grupo			41.772,15
7. Ingresos de otros valores negociables de créditos del activo inmovilizado		0,00	9.163,30
a) De empresas del grupo			9.163,30
8. Otros intereses e ingresos asimilados		109.632,75	1.551.834,99
a) De empresas del grupo			74.047,55
b) De empresas asociadas		41.205,00	
c) Otros intereses		68.427,75	86.738,10
d) Beneficios en inversiones financieras			1.391.049,34
II. RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS		1.116.928,70	903.048,14
10. Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control		286.567,40	0,00
13. Ingresos extraordinarios		24.633,66	18.405,34
IV. RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS		4.653,84	548.884,96

En GUADALAJARA, a 25 de Septiembre de 2006, queda formulada la cuenta de pérdidas y ganancias, dando su conformidad mediante firma:

M^º PILAR LÓPEZ VEGAS con N.I.F. 03076709E
en calidad de representante de DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.

FCO. JAVIER IRIZAR ORTEGA con N.I.F. 03059064H
en calidad de representante de IROR INVERSIONES, S.L.

RICARDO CALVO CALVO con N.I.F. 03054242A
en calidad de representante de ARRABAL DEL AGUA, S.L.

1 Identificación de la empresa

La entidad GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L se constituyó en 1999, siendo su forma jurídica en la actualidad de Sociedad limitada.

En la fecha de los presentes estados contables intermedios, la entidad tiene como domicilio Pza. de los Caídos de la Guerra Civil, nº 7 bajo, GUADALAJARA, siendo su Número de Identificación Fiscal B82357252.

Está inscrita en el Registro Mercantil de GUADALAJARA, Tomo 365, Sección 8, Folio 58, Hoja Gu - 4074, Inscripción 2ª, de fecha 26/12/2002.

2 Actividad de la empresa

2.1 Objeto social

La Sociedad tiene por objeto social la construcción, promoción y comercialización de todo tipo de inmuebles, así como la adquisición, explotación y enajenación de bienes inmuebles.

2.2 Actividad desarrollada

Durante el periodo a que se refiere la presente MEMORIA, la ACTIVIDAD que ha realizado GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L ha sido la promoción inmobiliaria.

3 Bases de presentación de los estados contables intermedios

3.1 Imagen fiel

3.1.1 Disposiciones legales

El Balance de situación, la cuenta de resultados y la presente memoria a 2 de julio de 2006 se han preparado a partir de los registros de contabilidad de la Sociedad que ha sido elaborada de acuerdo con las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias de forma que muestren la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados y de los recursos obtenidos y aplicados en las operaciones. Estos estados contables intermedios han sido formulados por los administradores de la Sociedad

3.2 Principios contables

3.2.1 Principios contables obligatorios

Tanto en el desarrollo del proceso contable del ejercicio económico, como en la confección de los presentes Estados Contables a 2 de julio de 2006 no ha sido vulnerado ningún PRINCIPIO CONTABLE OBLIGATORIO a que se refiere el artículo 38 del Código de Comercio y parte primera del Plan General de Contabilidad.

3.2.2 Comparación de la información

Se presentan con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias a 2 de julio de 2006, las correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2005 que formaban parte de las cuentas anuales a la citada fecha.

Salvo por el desfase temporal, que afecta fundamentalmente a la comparabilidad de la cuenta de pérdidas y ganancias, no existe ninguna otra causa que IMPIDA LA COMPARACION de los estados financieros del periodo actual con los del año anterior.

4 Normas de valoración

4.1 Inmovilizado inmaterial

4.1.1 Capitalización

Los diferentes conceptos comprendidos en el INMOVILIZADO INMATERIAL se han capitalizado por su precio de adquisición o coste de producción.

Se han activado los importes satisfechos por la propiedad o el derecho de uso, así como los costes originados en la confección de APLICACIONES INFORMATICAS. No se han considerado:

- a) Los costes devengados como consecuencia de la modificación o modernización de aplicaciones o sistemas informáticos ya existentes dentro de la estructura operativa de la empresa.
- b) Los costes derivados de la formación del personal para la aplicación del sistema informático.
- c) Los costes derivados de consultas realizadas a otras Empresas y las revisiones globales de control de los sistemas y aplicaciones informáticas.
- d) Los costes de mantenimiento de la aplicación informática.

4.1.2 Contabilización de contratos de arrendamiento financiero

El criterio adoptado en la contabilización de los contratos de ARRENDAMIENTO FINANCIERO es el propuesto por la norma de valoración 5º, letra f) y g) del actual Plan General Contable, más ampliamente desarrollada en la Resolución de 21 de enero de 1992, es decir:

Los derechos derivados de los contratos de arrendamiento financiero se han contabilizado como activos inmateriales por el valor al contado del bien.

Se ha reflejado en el pasivo la deuda total por las cuotas más el importe de la opción de compra.

La diferencia entre ambos importes, constituida por los gastos financieros de la operación, se ha contabilizado como gastos a distribuir en varios ejercicios.

Los derechos registrados como activos inmateriales son amortizados atendiendo a la vida útil del bien objeto del contrato.

Cuando se ejercite la opción de compra, el valor de los derechos registrados y su correspondiente amortización acumulada se dará de baja en cuentas, pasando a formar parte del valor del bien adquirido.

Los gastos a distribuir en varios ejercicios se imputan a resultados de acuerdo con un criterio financiero.

4.1.3 Amortización

Sobre los elementos patrimoniales del INMOVILIZADO INMATERIAL se han practicado las correspondientes amortizaciones, cuyos importes quedan reflejados en el Balance de Situación. Estas se han dotado siguiendo un criterio sistemático, en función de la vida útil de los correspondientes elementos o derechos. En particular se han seguido las siguientes indicaciones:

Grupo de elementos	Coficiente
Propiedad Industrial	10,00%
Aplicaciones informáticas	33,33%
Contratos arrendamiento financiero (elementos de transporte)	16,00%

4.2 Inmovilizado material

4.2.1 Capitalización

Los elementos del INMOVILIZADO MATERIAL adquiridos mediante contrato de COMPRA-VENTA o PRODUCCION PROPIA, se han capitalizado por su precio de adquisición o coste de producción respectivamente.

4.2.2 Amortización

Las amortizaciones practicadas se identifican con la depreciación que normalmente sufren los bienes del inmovilizado por:

- Uso y desgaste físico esperado.
- Obsolescencia.
- Límites legales u otros que afecten al uso del activo.

La dotación realizada se ha determinado aplicando un método sistemático que permite distribuir el precio de adquisición o coste de producción durante la vida útil estimada del inmovilizado.

A continuación se detallan los COEFICIENTES DE AMORTIZACION aplicados, agrupados por elementos homogéneos:

Grupo de elementos	Coficiente
Construcciones	2,00 %
Otras instalaciones	12,00 %
Mobiliario	10,00 %
Equipo informático	25,00 %

4.3 Valores negociables y otras inversiones financieras análogas

4.3.1 Criterios de valoración inversiones a largo plazo

Los VALORES NEGOCIABLES Y DEMAS INVERSIONES FINANCIERAS ANALOGAS se han valorado por el precio de adquisición, incluyendo, además del precio satisfecho, los gastos inherentes a la operación.

4.3.2 Correcciones valorativas de inversiones financieras a largo plazo

Se han practicado correcciones valorativas en los VALORES NEGOCIABLES Y DEMAS INVERSIONES FINANCIERAS ANALOGAS A LARGO PLAZO, debido a que el precio de mercado o valor teórico, en los que no cotizan, es inferior al de adquisición. La forma de efectuar las citadas correcciones ha sido mediante la dotación de Provisiones por la diferencia apreciada si se estima reversible, o computándolos en el valor del activo si ésta fuera irreversible.

4.3.3 Participación en capital mediante aportaciones no dinerarias

En las APORTACIONES NO DINERARIAS realizadas en la constitución o ampliación del capital de otras sociedades se han aplicado los siguientes criterios de valoración:

La participación en el capital recibida se ha valorado de acuerdo con el valor contable de los elementos patrimoniales aportados a la sociedad, minorado, en su caso, únicamente por la amortización acumulada de los mismos y no por las provisiones, con el límite máximo del valor atribuido por la sociedad emisora.

Los gastos inherentes a la operación han incrementado el valor de la participación en el capital recibida.

Los valores contables de los elementos patrimoniales cedidos se han dado de baja por sus respectivos importes.

4.3.4 Información sobre participación en el capital mediante aportaciones no dinerarias

Con fecha 13 de julio de 2005 la Sociedad suscribió acciones de la entidad Urbanización y Transportes, S.A. por importe de 592.238,4 euros mediante la compensación de créditos líquidos, vencidos y exigibles por el citado importe.

Con fecha 2 de marzo de 2006 la Sociedad suscribió participaciones de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. por importe de 244.244 euros mediante la entrega de viviendas por valor de 1.635.722,39 euros con una carga hipotecaria asociada por importe de 1.391.478,39 euros.

Con fecha 15 de marzo de 2006 la Sociedad suscribió acciones de la entidad Urbanización y Transportes, S.A. por importe de 8.109.945,60 euros con una prima de emisión de 126.717,90 euros, lo que hace un total de 8.236.663,50 euros mediante la aportación de 181 fincas sitas en Pioz (Guadalajara), Sector 2 urbanización Valcastillo cuyo valor contable ascendía a 908.030,00 euros.

4.4 Créditos no comerciales

4.4.1 Criterios de valoración de créditos a largo plazo

Los CREDITOS NO COMERCIALES A LARGO PLAZO se han contabilizado, y así figuran en los estados financieros, por el importe entregado, no incluyéndose en estas rúbricas los intereses explícitos.

4.4.2 Correcciones valorativas créditos a largo plazo

No se han llevado a cabo correcciones valorativas de ningún tipo ya que se mantiene la solvencia de los deudores en términos razonables.

4.4.3 Criterios de valoración de créditos a corto plazo

Los CREDITOS NO COMERCIALES A CORTO PLAZO se han contabilizado, y así figuran en los estados financieros, por el importe entregado, no incluyéndose en estas rúbricas los intereses explícitos.

4.4.4 Correcciones valorativas créditos a corto plazo

El criterio adoptado en las correcciones valorativas ha sido proceder a dotar provisiones en los casos en los que se ha estimado que el importe a cobrar es inferior al valor contable y las diferencias tuvieran carácter reversible, computando dichas diferencias en el activo, en caso de depreciación irreversible.

4.5 Existencias

4.5.1 Criterios de valoración

Corresponden, básicamente, a las promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los solares y terrenos se valoran a su coste de adquisición incrementado en todos aquellos gastos incurridos en su urbanización o promoción así como los gastos relacionados con la compra (impuesto sobre transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros incurridos, o al valor estimado de realización si éste fuera menor, dotando, en su caso, las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Las promociones en curso se valoran a coste de construcción que incluye el solar, la urbanización, el proyecto, las licencias, los correspondientes costes financieros capitalizados durante el periodo de construcción de la promoción, los costes subcontratados y otros costes directos e indirectos imputables a las mismas.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

4.5.2 Capitalización de intereses

Durante el ejercicio se han activado los gastos financieros derivados de recursos de terceros utilizados, exclusivamente, para la adquisición de elementos de EXISTENCIAS.

Se han tenido en cuenta, para la activación, las normas básicas establecidas por el Plan General de Contabilidad, es decir:

Las correspondientes fuentes de financiación se han dedicado, exclusivamente, a la inversión en EXISTENCIAS.

Únicamente se han activado los gastos financieros devengados antes de que los correspondientes elementos hayan estado en condiciones de explotación.

Se ha respetado el límite máximo, para cada elemento afectado, de su valor de mercado.

4.6 Otras provisiones del grupo I

Incluye provisiones para responsabilidades probables o ciertas y obligaciones pendientes de cuantía determinada.

4.7 Deudas

4.7.1 Criterios de valoración de deudas a largo plazo

Las DEUDAS A LARGO PLAZO contraídas por la entidad figuran en el Balance por el importe dispuesto de estas fuentes de financiación.

Los gastos financieros devengados se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias según el criterio de devengo.

Los préstamos hipotecarios subrogables se incluyen en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" del Balance de Situación.

4.7.2 03. Criterios de valoración de deudas a corto plazo

Las DEUDAS A CORTO PLAZO contraídas por la entidad figuran en el Balance por el importe dispuesto de estas fuentes de financiación.

Los gastos financieros devengados se imputan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias según el criterio de devengo.

Los préstamos hipotecarios subrogables se incluyen en el epígrafe de "Deudas con entidades de crédito" del Balance de Situación.

4.8 Impuesto sobre beneficios

El resultado del ejercicio ha sido positivo por 660.853,66 euros, una vez deducido el Impuesto sobre Beneficios, por importe de 504.921,22 euros.

A continuación se explica el método seguido para la determinación y contabilización del IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS.

En primer lugar se han considerado las diferencias existentes entre el resultado contable y el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del Impuesto sobre Sociedades. Estas diferencias pueden ser debidas a desigual definición de los ingresos y los gastos en los ámbitos económico y tributario, a los distintos criterios temporales de imputación de ingresos y gastos en los indicados ámbitos y a la admisión, en la esfera fiscal, de la compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores

Las diferencias resultantes se han clasificado en los siguientes apartados:

"Diferencias permanentes", producidas entre la base imponible del Impuesto sobre Sociedades y el resultado contable antes de impuestos del ejercicio, que no reviertan en períodos subsiguientes, excluidas las pérdidas compensadas.

El gasto por IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS ha sido calculado aplicando el 35,00 % sobre el resultado contable antes de impuestos, modificado por las diferencias permanentes.

4.9 Ingresos y gastos

4.9.1 Criterios de valoración

Las ventas de inmuebles que han sido contabilizadas durante el ejercicio, están constituidas por el importe de los contratos correspondientes a inmuebles que estaban en condiciones de entrega material a los clientes, entendiéndose como tal el momento de la firma de la escritura pública.

En cuanto a los contratos correspondientes a la venta de inmuebles que no estén sustancialmente terminados, no se han contabilizado en ventas, registrando el compromiso de venta por el importe anticipado en la cuenta de "Anticipos de clientes".

En la contabilización de las ventas, se han tenido en cuenta las siguientes reglas:

Las ventas se han contabilizado sin incluir los impuestos que gravan estas operaciones, cuando éstos son recuperables. Los gastos inherentes a las mismas, se han contabilizado en las cuentas correspondientes del grupo 6.

Para la contabilización de los ingresos por prestación de servicios se han seguido los mismos criterios que en la contabilización de las ventas, siendo aplicable todo lo expuesto en el párrafo anterior.

Los gastos de compras, incluidos los impuestos que han recaído sobre las adquisiciones, con exclusión del impuesto indirecto soportado deducible, se han considerado como mayor valor de las compras.

Los mismos criterios comentados en el párrafo anterior son los aplicados en la contabilización de gastos por servicios recibidos.

Los descuentos y similares incluidos en factura que no obedezcan a pronto pago, se consideran como menor importe de la compra.

En la compra de inmuebles se ha desglosado el valor del terreno o solar y el de la construcción.

5 Inmovilizado Inmaterial

5.1 Análisis de movimientos

5.1.1 Movimiento durante el periodo

Las partidas del INMOVILIZADO INMATERIAL presentan, durante el ejercicio económico, los siguientes movimientos:

Rúbrica: Propiedad Industrial	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	0,00
Total Aumentos	50.000,00
Aumentos por entradas	50.000,00
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	50.000,00

Rúbrica: Propiedad Industrial	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	0,00
Total Aumentos	821,92
Aumentos por dotaciones	821,92
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	821,92

Rúbrica: Aplicaciones informáticas	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	1.855,00
Total Aumentos	
Aumentos por entradas	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	1.855,00

Rúbrica: Aplicaciones informáticas	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	290,27
Total Aumentos	593,83
Aumentos por dotaciones	593,83
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	884,10

Rúbrica: Derechos arrendamiento financiero	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	9.336,58

Rúbrica: Derechos arrendamiento financiero	
Total Aumentos	
Aumentos por entradas	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	9.336,58

Rúbrica: Derechos arrendamiento financiero	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	1.867,31
Total Aumentos	2.643,91
Aumentos por dotaciones	2.643,91
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	4.511,23

5.1.2 Bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero

Existen contratos en vigor sobre BIENES UTILIZADOS EN REGIMEN DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO, de acuerdo con el siguiente detalle:

Contratos arrendamiento financiero	
Elemento	Elem. de transporte
Coste del bien en origen	9.336,58
Duración del contrato	2,00
Años transcurridos	1,00
Valor opción de compra	392,13
Cuotas satisfechas años anteriores	7.277,93
Cuotas satisfechas periodo	2.620,54
Cuotas pendientes	1.472,30

6 Inmovilizado material

6.1 Análisis de movimientos

Las partidas del INMOVILIZADO MATERIAL presentan, durante el ejercicio económico, los siguientes movimientos:

Rúbrica: Terrenos y construcciones	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	408.847,96
Total Aumentos	1.415.914,67
Aumentos por entradas	1.415.914,67
Aumentos por traspaso de cuentas	

Rúbrica: Terrenos y construcciones	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	1.824.762,63

Rúbrica: Terrenos y construcciones	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	4.553,82
Total Aumentos	7.973,80
Aumentos por dotaciones	7.973,80
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	12.527,62

Rúbrica: Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	80.587,97
Total Aumentos	5.000,00
Aumentos por entradas	5.000,00
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	85.587,97

Rúbrica: Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	13.035,49
Total Aumentos	16.840,85
Aumentos por dotaciones	16.840,85
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	29876,34

Rúbrica: Equipos informáticos	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	36.692,45
Total Aumentos	6.132,00
Aumentos por entradas	6.132,00
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	

Rúbrica: Equipos informáticos	
Saldo final	42.824,45

Rúbrica: Equipos informáticos	
Amortizaciones	Importe
Saldo inicial	9.238,23
Total Aumentos	14.129,98
Aumentos por dotaciones	14.129,98
Aumentos por traspaso de cuentas	
Actualización neta RDL 7/96	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	23.368,21

6.2 Información sobre

6.2.1 Inmuebles incorporados al inmovilizado (inmobiliarias)

Los Inmuebles incorporados al INMOVILIZADO MATERIAL durante el periodo actual, y clasificados según su uso final, presentan las siguientes características:

Otros edificios: 1.415.914,67 euros

Ubicación	Cambio de destino
Pza. de los Caídos, 7 locales	Inmuebles para uso propio
Pza. de los Caídos, 7 1º	Inmuebles para arrendamiento
Pza. de los Caídos, 8	Inmuebles para arrendamiento
Ingeniero Mariño, 39	Inmuebles para arrendamiento

6.2.2 Inmuebles Hipotecados (inmobiliarias)

A continuación se desglosan los BIENES INMUEBLES HIPOTECADOS que figuran en el Inmovilizado al final del ejercicio.

Bien	Valor	Carga hipotecaria
Local Pza. de los Caídos	168.443,12	161.893,83
Apartamento La Garrucha	240.404,84	136.188,99

6.2.3 Suelo incluido en el inmovilizado (inmobiliarias)

El IMPORTE del SUELO incluido en el Inmovilizado asciende a un total de 880.234,27 euros.

6.2.4 Bienes amortizados, obsoletos o no utilizados

Dentro del activo INMOVILIZADO MATERIAL no existen bienes que estén totalmente amortizados, sean totalmente inservibles o no se utilicen por cualesquiera circunstancias.

7 Inversiones financieras

7.1 Análisis de movimientos

Las partidas de INVERSIONES FINANCIERAS presentan, los siguientes movimientos:

7.1.1 INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Rúbrica: Participaciones en empresas del grupo	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	4.821.081,67
Total Aumentos	244.244,00
Aumentos por entradas	244.244,00
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	7.044,50
Reducciones por salidas	5.368,50
Reducciones por traspaso de cuentas	1.676,00
Saldo final	5.058.281,17

Con fecha 2 de marzo de 2006 la Sociedad suscribió participaciones de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. por importe de 244.244 euros mediante la entrega de viviendas por valor de 1.635.722,39 euros con una carga hipotecaria asociada por importe de 1.391.478,39 euros.

Rúbrica: Participaciones en empresas del grupo	
Provisiones	Importe
Saldo inicial	934.345,00
Total Aumentos	
Aumentos por dotaciones	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	934.345,00

Rúbrica: Créditos a empresas del grupo	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	46.585,79
Total Aumentos	
Aumentos por entradas	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	46.585,79

Rúbrica: Participaciones en empresas asociadas	
Cuentas de activo	Importe

Rúbrica: Participaciones en empresas asociadas	
Saldo inicial	3.243.612,46
Total Aumentos	1.549.488,64
Aumentos por entradas	1.547.812,64
Aumentos por traspaso de cuentas	1.676,00
Total Reducciones	1.005,60
Reducciones por salidas	1.005,60
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	4.792.095,50

Con fecha 15 de marzo de 2006 la sociedad suscribió una ampliación de capital en Urbanizaciones y Transportes, S.A. con un coste de 1.547.812,64 euros de los que 639.782,64 euros se han realizado mediante aportación dineraria y el resto, es decir, 908.030,00 euros mediante aportación no dineraria. La razón de esta ampliación fue reestablecer el equilibrio patrimonial de la sociedad participada al haber disminuido sus fondos propios por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social por motivo de las pérdidas.

Rúbrica: Participaciones en empresas asociadas	
Provisiones	Importe
Saldo inicial	550.171,00
Total Aumentos	330.464,69
Aumentos por dotaciones	330.464,69
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	880.635,69

Rúbrica: Cartera de valores a largo plazo	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	72.150,09
Total Aumentos	10.706,53
Aumentos por entradas	10.706,53
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	55.766,09
Reducciones por traspaso de cuentas	55.766,09
Saldo final	27.090,53

Rúbrica: Otros créditos	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	
Total Aumentos	856.000,00
Aumentos por entradas	856.000,00
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	
Reducciones por salidas	
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	856.000,00

El importe de la partida Otros Créditos corresponde a la pignoración de un plazo fijo

por importe de 856.000 euros en garantía de un pagaré avalado, por el mismo importe, con vencimiento 31 de diciembre de 2007.

7.1.2 INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Rúbrica: Créditos a empresas del grupo	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	8.388.024,84
Total Aumentos	1.206.866,13
Aumentos por entradas	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	8.388.024,84
Reducciones por salidas	8.388.024,84
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	1.206.866,13

Los aumentos del periodo tienen su origen en la operación de adquisición de participaciones de la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. Estos derechos de crédito están asociados a la carga hipotecaria de las viviendas entregadas a cuenta de las participaciones. A medida que Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. se vaya subrogando en las hipotecas se irá cancelando el presente crédito.

Rúbrica: Otros créditos	
Cuentas de activo	Importe
Saldo inicial	1.996.842,46
Total Aumentos	
Aumentos por entradas	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	177.803,45
Reducciones por salidas	177.803,45
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	1.789.039,01

Rúbrica: Otros créditos	
Provisiones	Importe
Saldo inicial	1.292.176,00
Total Aumentos	
Aumentos por dotaciones	
Aumentos por traspaso de cuentas	
Total Reducciones	150.253,00
Reducciones por salidas	150.253,00
Reducciones por traspaso de cuentas	
Saldo final	1.141.923,00

En la partida otros créditos a corto plazo se encuentra incluido un crédito con la Sociedad DARIEN INVESTMENT, S.L. Con fecha 29 de junio de 2004 se firmó un acuerdo para la compra del 60% del capital de la Sociedad DARIEN INVESTMENT, S.L. entregándose a cuenta 1.141.923 euros. El plazo para ejercitar la opción expiraba el 30 de octubre de 2004 y el importe total a pagar ascendía a 9.848.100 euros en metálico más la cancelación de préstamos por importe de 2.149.718,97 euros con sus correspondientes intereses devengados hasta la fecha al tipo del 3,75%.

Esta operación no pudo llevarse a cabo en la fecha estipulada, habiéndose emprendido por parte de la Sociedad acciones legales contra los vendedores en reclamación de la cantidad entregada a cuenta habiéndose dotado una provisión por la totalidad de la operación.

7.2 Información sobre

7.2.1 Participaciones en empresas del grupo y asociadas

Al cierre del ejercicio económico la Entidad poseía determinadas participaciones de otras sociedades de acuerdo con el siguiente detalle:

EMPRESAS DEL GRUPO

Se consideran Empresas del Grupo aquellas Entidades en las que GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L está en alguna de las siguientes posiciones con respecto a la participada:

- a) Poseer la mayoría de los derechos de voto.
- b) Tener la facultad de nombrar o de destituir a la mayoría de los miembros del Órgano de Administración.
- c) Poder disponer, en virtud de acuerdos celebrados con otros socios, de la mayoría de los derechos de voto.
- d) Haber nombrado, exclusivamente con sus votos, la mayoría de los miembros del Órgano de Administración que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse sus Cuentas Anuales y durante dos ejercicios inmediatos anteriores.
- e) Estar dominada directa o indirectamente por la misma Entidad o persona física que GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L

Las Empresas del Grupo según la anterior definición son las que a continuación se detallan:

Empresas del grupo	
Nombre	Guadalmería, S.L.
Domicilio	Pza. de los Caidos, 7
Actividad Principal	Promoción inmobiliaria
Participación directa	100,000 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	1,00
Capital social total	3.010,00
Reservas totales	-22.601,33
Resultado último ejercicio	-128.580,30
Resultado ordinario	-128.579,43
Resultado extraordinario	-0,87
Dividendo bruto percibido	

Empresas del grupo	
Nombre	Urbanijar Ibérica,S.L.
Domicilio	C/Princesa, 61
Actividad Principal	Promoción inmobiliaria
Participación directa	57,360 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	5,01
Capital social total	4.122.764,07
Reservas totales	
Resultado último ejercicio	2.633.458,16
Resultado ordinario	2.623.946,83
Resultado extraordinario	9.511,33
Dividendo bruto percibido	
Nombre	Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.
Domicilio	Pza. de los Caídos, 7
Actividad Principal	Promoción inmobiliaria
Participación directa	98,66 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	1,00
Capital social total	247.544,00
Reservas totales	
Resultado último ejercicio	
Resultado ordinario	
Resultado extraordinario	
Dividendo bruto percibido	

EMPRESAS ASOCIADAS

Se entiende por Empresa Asociada a los efectos de este apartado, aquella o aquellas que sin ser calificadas como Empresa del Grupo, alguna entidad o la persona física dominante ejerza sobre ella una influencia notable.

Además de los casos subjetivos que puedan considerarse, se entenderá que existe una influencia notable cuando se tenga sobre ella una participación mínima del 20% o del 3% si ésta cotiza en Bolsa.

También se conceptúan como tales, aquellas gestionadas conjuntamente por una Empresa del grupo o la entidad o la persona física dominante, y uno o varios terceros ajenos al Grupo de empresas.

Las Empresas Asociadas según la anterior definición son las que a continuación se detallan:

Empresas asociadas	
Nombre	Teleoro Medios, S.L.
Domicilio	C/Toledo, 75 MADRID
Actividad Principal	Edición de periódicos y revistas
Participación directa	34,000 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	6,01

Empresas asociadas	
Capital social total	33.055,00
Reservas totales	-54.634,29
Resultado último ejercicio	9.024,08
Resultado ordinario	8.792,36
Resultado extraordinario	231,72
Dividendo bruto percibido	
Nombre	Costa Rey, S.L.
Domicilio	C/Mayor, 2 VERA (Almería)
Actividad Principal	Promoción inmobiliaria
Participación directa	50,000 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	60,10
Capital social total	1.700.830,00
Reservas totales	1.061.296,75
Resultado último ejercicio	- 434.111,00
Resultado ordinario	-435.565,65
Resultado extraordinario	1.454,65
Dividendo bruto percibido	
Nombre	Larisa Capital, s.l.
Domicilio	Glorieta de Quevedo, nº 7
Actividad Principal	
Participación directa	50,000 %
Participación indirecta	
Participación en capital	
Nominal Participación	1,00
Capital social total	3.300,00
Reservas totales	
Resultado último ejercicio	-263,63
Resultado ordinario	-263,63
Resultado extraordinario	
Dividendo bruto percibido	
Nombre	Urbanización y Transportes, S.A.
Domicilio	Princesa, 61
Actividad Principal	Promoción inmobiliaria
Participación directa	23,92 %
Participación indirecta	0,42%
Participación en capital	24,34%
Nominal Participación	9.806.290,56
Capital social total	40.287.804,16
Reservas totales	-5.489.657,00
Resultado último ejercicio	-410.902,00
Resultado ordinario	-1.133.439,00
Resultado extraordinario	722.537,00
Dividendo bruto percibido	

Las cuentas anuales de las sociedades Costa Rey, S.L. y Urbanizaciones y Transportes, S.A. a 31 de diciembre de 2005 han sido auditadas.

7.3 Otra información sobre

7.3.1 Vencimiento en los próximos cinco años

A continuación se detallan las INVERSIONES FINANCIERAS existentes a fin de ejercicio y su vencimiento en el tiempo.

Vencimiento créditos a empresas del grupo	Valor
Dentro del primer año	1.206.866,13
Dentro del segundo año	46.585,79
Dentro del tercer año	
Dentro del cuarto año	
Dentro del quinto año	
A más de cinco años	
TOTAL	1.253.451,92

Vencimiento otros créditos	Valor
Dentro del primer año	1.789.039,01
Dentro del segundo año	856.000,00
Dentro del tercer año	
Dentro del cuarto año	
Dentro del quinto año	
A más de cinco años	
TOTAL	2.645.039,01

8 Existencias

8.1 Compromisos de compra y venta y contratos de futuros

Al cierre del ejercicio la Sociedad mantiene formalizados diversos contratos de opciones de compra sobre suelo cuyo destino, en caso de ejecutarse la opción sería la promoción inmobiliaria, por un importe de 1.311.797,85 euros. Este valor, que corresponde al coste de la opción, figura registrado en el epígrafe de anticipos al no existir dudas sobre la materialización de las mismas.

Al cierre del ejercicio la sociedad mantiene formalizados contratos de venta por los que tiene registrados anticipos de clientes por importe de de 10.204.429,67 euros sobre existencias de promociones en curso.

8.2 Limitación a la disponibilidad

Existen registrados en el pasivo del balance préstamos hipotecarios por importe de 71.839.912,47 euros con un horizonte temporal de vencimiento de entre 1 y 25 años sobre la práctica totalidad de la obra en curso registrada.

8.3 Inmuebles adquiridos por cobro de créditos (Inmobiliarias)

No se han contabilizado en EXISTENCIAS bienes inmuebles adquiridos por cobro de créditos.

8.4 Existencias de promociones en curso

El importe de la obra en curso asciende 90.861.620,06

8.5 Capitalización de intereses y diferencias de cambio

Los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio 2006 como mayor valor de las EXISTENCIAS ascienden a 188.594,55 euros.

9 Fondos propios

9.1 Análisis de movimientos

Las partidas de FONDOS PROPIOS presentan, durante el ejercicio económico, los siguientes movimientos:

Capital suscrito	
Saldo inicial	500.358,00
Cargos durante el ejercicio	
Abonos durante el ejercicio	
Saldo final	500.358,00

Reserva legal	
Saldo inicial	100.071,60
Cargos durante el ejercicio	
Abonos durante el ejercicio	
Saldo final	100.071,60

Otras reservas	
Saldo inicial	5.116.087,12
Cargos durante el ejercicio	
Abonos durante el ejercicio	1.932.848,32
Saldo final	7.149.007,44

Pérdidas y ganancias	
Saldo inicial	2.292.848,32
Cargos durante el ejercicio	2.292.848,32
Abonos durante el ejercicio	660.853,66
Saldo final	660.853,66

Dividendo entregado a cuenta	
Saldo inicial	-360.000,00
Cargos durante el ejercicio	
Abonos durante el ejercicio	360.000,00
Saldo final	

Los únicos movimientos habidos en el ejercicio corresponden a la distribución de resultados del ejercicio 2005 según la propuesta de distribución que figuraba en las cuentas anuales formuladas por los administradores.

9.2 Información sobre capital

9.2.1 Número y nominal de las acciones

El CAPITAL SOCIAL de la Entidad está representado por los títulos que a continuación se indican, a la fecha de cierre del ejercicio:

Serie	Títulos	Nominal	Nominal Total
A	9.370	53.400000	500.358,00

En el ejercicio 2002 la promoción "Arcas II" contabilizada en la cuenta "330 Promociones en curso" por importe de 6.010,12 € se REVALORIZÓ VOLUNTARIAMENTE en un total de 406.658 €. Las reservas resultantes se capitalizaron posteriormente mediante la realización de una ampliación de capital con cargo a reservas aprobada por la Junta General de Socios de fecha 23 de agosto de 2002.

9.2.2 Acciones propias

La entidad no tenía al principio del ejercicio ni ha adquirido durante el mismo Acciones Propias.

9.2.3 Capital poseído por otras entidades

La Entidad GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L está participada en más de un 10% por otras entidades, de acuerdo con el siguiente detalle:

Nombre de la entidad	Nº acciones	Nominal total	% Participación
IROR INVERSIONES, S.L.	3.123,33	166.786,00	33,33
ARRABAL DEL AGUA, S.L.	3.123,33	166.786,00	33,33
DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.	3.123,33	166.783,00	33,33

10 Otras provisiones del grupo 1

10.1 Análisis de movimientos de partidas

Las partidas de OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1 presentan, durante el ejercicio económico, los siguientes movimientos:

Otras provisiones	Importe
Saldo inicial	-528.984,71
Dotaciones	
Aplicaciones	120.000,00
Saldo final	408.984,71

Las cantidades provisionadas corresponden a una reclamación judicial en curso por importe de 408.984,71 euros.

11 Deudas no comerciales

11.1 Deudas con empresas del grupo

La partida de DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO a corto plazo se refiere a las distintas cuentas corrientes que la sociedad mantiene con las empresas del grupo.

11.2 Deudas con empresas asociadas

La partida de DEUDAS CON EMPRESAS DEL ASOCIADAS a corto plazo se refiere a las distintas cuentas corrientes que la sociedad mantiene con las empresas asociadas.

11.3 Deudas en función de su vencimiento

Detalle de las DEUDAS en el Pasivo del Balance.

Vencimiento deudas con empresas del grupo	Valor
En el primer año	4.288.167,23
En el segundo año	
En el tercer año	
En el cuarto año	
En el quinto año	
A partir del sexto año	
TOTAL	4.288.167,23

Vencimiento deudas con empresas asociadas	Valor
En el primer año	1.014.997,55
En el segundo año	1.023.626,83
En el tercer año	
En el cuarto año	
En el quinto año	
A partir del sexto año	
TOTAL	2.038.624,38

Vencimiento préstamos hipotecarios con entidades de crédito	Valor
En el primer año	4.521.688,71
En el segundo año	49.371.778,89
En el tercer año	6.740.797,99
En el cuarto año	589.567,37
En el quinto año	595.181,98
A partir del sexto año	10.311.435,28
TOTAL	72.130.450,22

11.4 Deudas con garantía real

Existen DEUDAS CON GARANTIA REAL cuyo principal al cierre del ejercicio es de 72.130.450,22 euros.

Concepto	Importe	Garantía	Tipo de garantía
Prestamos bancarios	72.130.450,22	hipoteca	inmobiliaria

11.5 Líneas de descuento

La Entidad mantiene LINEAS DE DESCUENTO según el siguiente detalle:

Entidad	Límite	Importe utilizado	Importe disponible
Entidades bancarias	1.903.915,77	1.792.533,03	111.382,74
	1.903.915,77	1.792.533,03	111.382,74

11.6 Pólizas de crédito

La Entidad mantiene POLIZAS DE CREDITO según el detalle que a continuación se reseña:

Entidad	Límite	Importe utilizado	Importe disponible
Entidades bancarias	1.172.132,45	1.242.722,31	-

11.7 Disponible de préstamos hipotecarios (Inmobiliarias)

La Entidad mantiene PRESTAMOS HIPOTECARIOS sobre VIVIENDAS que no son de PROTECCION OFICIAL, según el siguiente detalle:

Préstamo	Importe total	Importe utilizado	Importe disponible
Préstamos bancarios	101.240.768,34	71.839.912,47	29.400.855,87

12 Situación fiscal

12.1 Conciliación del resultado contable con la base imponible

La conciliación del resultado contable con la base imponible devengada a 2 de junio de 2006 es la siguiente:

Resultado contable	660.853,66	
DIFERENCIAS PERMANENTES	Aumento	Disminución
Recargos y sanciones	16.857,14	
Liberalidades	260.000,00	
Impuesto sobre Sociedades	504.921,21	
Base Imponible	1.165.774,88	

12.2 Aspectos contables del impuesto sobre beneficios

12.2.1 Carga fiscal y líquido a ingresar o a devolver

A continuación se detalla la carga fiscal del ejercicio y el importe a ingresar o a

devolver a la Hacienda Pública por el Impuesto sobre Beneficios devengado a la fecha de formulación de los presentes estados contables, considerando las diferencias entre una y otra magnitud.

Concepto	Importe
Carga fiscal por impuesto sobre beneficios	504.921,21
Impuesto sobre beneficio contabilizado en el ejercicio	504.921,21
Menor importe a ingresar por retenciones e ingresos a cuenta	972,71
Menor importe a ingresar por pagos a cuenta soportados	5.171,32
Total partidas que disminuyen el impuesto económico	6.144,03
Líquido a ingresar por impuesto sobre sociedades	498.777,18

12.2.2 Detalle del gasto por Impuesto sobre Sociedades

La partida de IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES que se refleja en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias a la fecha queda desglosada del siguiente modo:

Gasto del ejercicio	Importe
630. Impuesto sobre beneficios	504.921,21

12.3 Contingencias fiscales

De acuerdo con el principio de prudencia, no se ha producido ninguna CONTINGENCIA FISCAL que derive o no en acta de inspección, por lo que no ha sido preciso dotación alguna a la "Provisión para Riesgos y Gastos".

12.4 Otra información relevante

En el ejercicio 2002 la promoción "Arcas II" contabilizada en la cuenta "330 Promociones en curso" por importe de 6.010,12 € se REVALORIZÓ VOLUNTARIAMENTE incrementando en ese mismo importe las reservas de revalorización, mención que se hace a los efectos del artículo 141 de la Ley 43/95. La revalorización se efectuó con fecha 23/08/2002, en función de los precios de mercado a la referida fecha.

La revalorización efectuada no fue incluida en la Base Imponible del Impuesto sobre Sociedades.

13 Ingresos y gastos

13.1 Aprovisionamientos

La partida de APROVISIONAMIENTOS que se refleja en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias queda desglosada del siguiente modo:

Consumo de terrenos y solares	Importe
Compra de terrenos y solares	5.911.017,19
Variación de existencias	-5.911.017,19
TOTAL	0,00

Obras realizadas por terceros	Importe
Obras y servicios realizados por terceros	14.819.302,75

Obras realizadas por terceros	Importe
TOTAL	14.819.302,75

13.2 Cargas sociales

La partida de CARGAS SOCIALES que se refleja en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias queda desglosada del siguiente modo:

Concepto	Importe
Seguridad social a cargo de la empresa	78.996,70
Otras cargas sociales	21.355,70
TOTAL	100.352,40

13.3 Variación de provisiones y pérdidas de créditos incobrables

La partida de VARIACION DE PROVISIONES Y PERDIDAS DE CREDITOS INCOBRABLES corresponde a:

Descripción	Importe
Fallidos	
Variación de la provisión de existencias	-181.348,37
Variación de la provisión para insolvencias	
Variación de la provisión otras operaciones de tráfico	
Suma	-181.348,37

13.4 Transacciones y saldos con empresas del grupo y asociadas

Durante el ejercicio económico se han llevado a cabo las siguientes TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS que afectan a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias:

13.4.1 Saldos con empresas del grupo y asociadas

SOCIEDAD	BALANCE				
	Créditos a largo plazo	ACTIVO Créditos a corto plazo	Deudores	PASIVO Deudas a largo plazo	Ctas. corrientes acreedoras
Guadalmeria			2.061.049,13		
Ravel Interbusiness	46.585,79				69.417,27
Urbanijar Ibérica, S.L.			1.465.000,00		4.215.719,95
Larisa Capital			1.062.974,02		
GPU del Mediterraneo, S.L.		1.206.866,13	3.055,46		3.030,00
Merid. Vac. Const.			169,52		
Urbacasier, S.L.			268,24		
Getinver limite, S.L.			100,00		
EMPRESAS DEL GRUPO	46.585,79	1.206.866,13	4.592.616,37	0,00	4.288.167,22

Costa Rey, S.L. Teleoro Medios Urbanizaciones y transportes.			58.671,63	1.023.626,83	817.206,90
EMPRESAS ASOCIADAS	0,00		58.671,63	1.023.626,83	1.014.997,55

13.4.2 Transacciones con empresas del grupo y asociadas

SOCIEDAD	Aportaciones no dinerarias	Repercusión costes aportación	Prestación de servicios	Gtos por intereses	Ingresos por intereses
Guadalmería, S.L. Urbanijar Ibérica, S.L. Larisa Capital, S.L. GPU del Mediterraneo, S.L.	244.244,00			81.089,00	
EMPRESAS DEL GRUPO	244.244,00	0,00	0,00	81.089,00	0,00
Costa Rey, S.L. Teleoro Medios, S.L. Urbanizaciones y Transportes SA	908.030,00	1.451.230,85	123.565,11		41.205,00
EMPRESAS ASOCIADAS	908.030,00	1.451.230,85	123.565,11	0,00	41.205,00

Las aportaciones no dinerarias realizadas con las sociedades GPU del Mediterraneo, S.L. y Urbanizaciones y Transportes, S.A. se encuentran detalladas en la nota 4.3.4 de la memoria.

La repercusión de costes por la aportación realizada a Urbanizaciones y Transportes, S.A. corresponde a los gastos de urbanización en los que había incurrido la Sociedad en las parcelas aportadas en la ampliación de capital descrita en el punto 4.3.4.

13.5 Cifra de negocio por tipo de actividad

A continuación se detalla la CIFRA DE NEGOCIOS según el TIPO DE ACTIVIDAD:

Tipo de actividad	Cifra de negocio
Actividad inmobiliaria	10.527.348,09
Prestación de servicios	136.381,15
TOTAL	10.663.729,24

13.6 Número medio de trabajadores

A continuación se detalla la plantilla media de trabajadores, agrupados por categorías:

Categoría	Número medio
Auxiliares administrativos	8,00
Ayudantes	1,00
Jefe administrativo 2º	1,00
Oficial 1º	8,00
Oficial 2º	5,00
Titulado medio	4,00
Titulado Superior	4,00
Vendedor	9,00

Categoría	Número medio
Jefe administración	1,00
Jefe contabilidad	1,00
Albañil	1,00
TOTAL	43,00

13.7 Gastos e ingresos extraordinarios y de ejercicios precedentes

A continuación se detallan los ingresos y gastos de carácter EXTRAORDINARIO así como aquellos que perteneciendo a ejercicios anteriores en función de su devengo, se han contabilizado en el actual.

Gastos extraordinarios	Importe
Condonación deudas	260.000,00
Indemnizaciones	3.600,00
Regularización saldos	784,25
TOTAL	264.384,25

Ingresos extraordinarios	Importe
Indemnizaciones por rescisión contratos	6.168,23
Devolución de impuestos	18.453,55
Regularización saldos	11,86
TOTAL	24.633,64

14 Otra información

14.1 Sueldos, dietas y otras remuneraciones a los miembros del órgano de administración

Durante el ejercicio económico a que se refiere la presente MEMORIA se han devengado por el ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN de la entidad los conceptos retributivos e importes que a continuación se relacionan.

Concepto	Importe
Retribución en especie	30.489,91
Suma	30.489,91

14.2 Obligaciones asumidas miembros órgano administración a título de garantía

No ha habido obligaciones asumidas por cuenta de los miembros del ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN a título de garantía.

14.3 Obligaciones contraídas por pensiones y seguros de vida a miembros del órgano de administración

La entidad no tiene contraídas ningún tipo de obligaciones en materia de Pensiones y Seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN.

15 Cuadro de financiación

15.1 Orígenes y aplicaciones

APLICACIONES	Junio 2006	Ejercicio 2005
2. Gastos de establecimiento y formalización de deudas		
3. Adquisiciones de inmovilizado	4.322.070,43	4.878.269,89
a) Inmovilizaciones inmateriales	50.000,00	1.855,00
b) Inmovilizaciones materiales	1.427.046,67	312.935,93
c) Inmovilizaciones financieras	2.845.023,76	4.563.478,96
c1) Empresas del grupo	244.244,00	5.113.649,96
c2) Empresas asociadas	1.547.812,64	-550.171,00
c3) Otras inversiones financieras	1.052.967,12	
6. Dividendos		360.000,00
7. Cancelación o traspaso a corto plazo de deuda a l. plazo		1.984.338,08
c) De empresas asociadas		1.023.626,83
d) De otras deudas		863.061,70
e) De proveedores de inmovilizado y otros		97.649,55
TOTAL APLICACIONES	4.322.070,43	7.222.607,97
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES		44.659.835,99

ORIGENES	Junio 2006	Ejercicio 2005
1. Recursos procedentes de las operaciones	968.685,03	2.642.434,46
4. Deudas a largo plazo	10.320.684,05	44.970.035,59
c). De empresas asociadas		1.023.626,83
d). De otras empresas	10.046.077,61	2.360.392,11
e). De proveedores de inmovilizado y otros		41.586.016,65
5. Enajenación de inmovilizado	11.083,00	3.264.616,78
c). Inmovilizaciones financieras	11.083,00	3.264.616,78
c2). Empresas asociadas		3.264.616,78
7. Cancelación anticipada o traspaso corto plazo inm. finan.	1.675,00	1.005.357,13
a). Empresas del grupo	1.675,00	
b). Empresas asociadas		833.050,72
c). Otras inversiones financieras		172.306,41
TOTAL ORIGENES	11.302.127,08	51.882.443,96
EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES	6.980.056,65	

15.2 Variación del circulante

VARIACIÓN	Junio	2006	EJERCICIO	2005
	AUMENTO	DISMINUCIÓN	AUMENTO	DISMINUCIÓN
2. Existencias	10.687.839,85		44.252.573,98	
3. Deudores	2.730.731,05		439.032,67	
4. Acreedores		469.607,13		6.305.696,77
5. Inversiones financieras temporales		7.320.262,02	6.706.545,07	
6. Acciones propias				
7. Tesorería	1.351.354,90			433.127,96
8. Ajustes por periodificación			509	
TOTAL	14.769.925,80	7.789.869,15	51.398.660,72	6.738.824,73
VARIACION DEL CAPITAL CIRCULANTE	6.980.056,65		44.659.835,99	

15.3 Ajustes al resultado

Resultado Contable	875.655,72
Dotaciones a las amortizaciones y provisiones del inmovilizado	373.468,98
Gastos derivados de intereses diferidos saneados en el ejercicio	4.980,20
Pérdidas en la enajenación del inmovilizado	49.382,19
TOTAL AUMENTOS	427.831,37
Aplicación provisiones	120.000,00
TOTAL DISMINUCIONES	120.000,00
RECURSOS PROCEDENTES DE LAS OPERACIONES	968.685,03

En GUADALAJARA, a 25 de Septiembre de 2006, queda formulada esta Memoria, dando su conformidad mediante firma:

M^º PILAR LÓPEZ VEGAS con N.I.F. 03076709E
en calidad de representante de DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L.

FCO. JAVIER IRIZAR ORTEGA con N.I.F. 03059064H
en calidad de representante de IROR INVERSIONES, S.L.

RICARDO CALVO CALVO con N.I.F. 03054242A
en calidad de representante de ARRABAL DEL AGUA, S.L.

INFORME DE AUDITORIA DE ESTADOS CONTABLES INTERMEDIOS

A los socios de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.:

1. Hemos auditado los estados contables intermedios de la sociedad GUADAHERMOSA PROYECTOR URBANÍSTICOS, S.L. que comprenden el balance de situación al 2 de julio de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al periodo terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados contables intermedios en su conjunto basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que incluyen el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras a 2 de julio de 2006, las correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2005. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a los Estados Contables Intermedios cerrados a 2 de julio de 2006. Con fecha 30 de junio de 2006 emitimos informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Con fecha 31 de octubre de 2006, los Administradores de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. han aprobado el proyecto de fusión por el cual la sociedad absorberá las sociedades COSTA REY, S.L. Y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., mediante la modalidad de fusión por absorción. Dicho proceso exige que los Administradores de la Sociedad elaboren un balance de fusión de acuerdo con lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.
4. En nuestra opinión los estados contables intermedios cerrados a 2 de julio de 2006 adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. al 2 de julio de 2006, y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el periodo terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005.

Guadalajara, 2 de octubre de 2006 a excepción del párrafo 3 cuya fecha es el 31 de octubre de 2006.

Latorre y Vegas, Economistas Auditores, S.L.



Isabelo Bueno Martín

URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A.**ACTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION****22 de diciembre de 2006****Asistentes****Presidente**

GUADAHERMOSA, GRUPO INMOBILIARIO,
S.L., representada por D. Francisco Javier Irizar
Ortega

Vocales

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
D. David Fiter Serra
D. Ignacio Checa Zavala
D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro
D. Alfonso Martínez Peláez

Secretario no consejero

D. José M^a Buxeda Maisterra

En Madrid, siendo las 18 horas del día 22 de diciembre de 2006, estando reunidos en el domicilio social de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., sito en la Ronda de Segovia 2.E, todos los miembros del Consejo de Administración que lo componen, y que se identifican al margen, se decide y acuerda, por unanimidad, celebrar reunión del Consejo de Administración, actuando como Presidente, GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., representada por D. Francisco Javier Irizar Ortega, y como Secretario, Don José M^a Buxeda, por acuerdo unánime de todos los reunidos.

Declarado válidamente constituido el Consejo de Administración, se adopta por unanimidad el siguiente

ORDEN DEL DIA

- 1.- Aprobación del Acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada el 20 de diciembre de 2006.
- 2.- Análisis del informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid en relación con el proyecto de fusión. En su caso, ratificación del proyecto de fusión.
- 3.- Texto íntegro de las modificaciones que hayan de introducirse en los estatutos de URBAS como consecuencia de la fusión.
- 4.- Informe de los administradores sobre el proyecto de fusión.
- 5.- Modificación de la denominación social.
- 6.- Renuncia de un miembro del Consejo de Administración y nombramiento de su sustituto por el propio Consejo mediante el sistema de cooptación.
- 7.- Nombramiento del Presidente del Consejo de Administración.
- 8.- Cese de un miembro del Comité de Inversiones y nombramiento de su sustituto.
- 9.- Convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas. Aprobación, en su caso, de los pertinentes informes de los administradores y de las propuestas de los acuerdos que se someten a los accionistas.
- 10.- Lectura y, en su caso, aprobación del Acta.

En ejecución de dicho orden del día, tras las deliberaciones pertinentes, el Consejo adopta los acuerdos que se transcriben a continuación.

PRIMERO.- Aprobación del Acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada el 20 de diciembre de 2006.

El Consejo aprueba por unanimidad el acta de la reunión del Consejo de Administración celebrada el pasado día 20 de diciembre de 2006.

SEGUNDO.- Análisis del informe emitido por el experto independiente designado por el Registro Mercantil de Madrid en relación con el proyecto de fusión. En su caso, ratificación del proyecto de fusión.

Don Ignacio Checa informa al resto de los consejeros que tras las reuniones mantenidas por los miembros del Comité de Auditoría con el experto independiente designado por el Registro Mercantil y tras analizar el informe emitido por éste, se extraen las siguientes conclusiones:

- El tipo de canje contenido en el proyecto de fusión es equitativo y razonable y el método seguido por los administradores para establecerlo es el adecuado.
- El patrimonio aportado por Costa Rey, S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. es, por lo menos, igual al aumento de capital de Urbas.
- El Proyecto de Fusión incluye todas las menciones exigidas en la Ley de Sociedades Anónimas.
- Se han utilizado criterios homogéneos y generalmente aceptados para valorar todas las sociedades intervinientes en el proceso de fusión.
- La fusión permitirá a la sociedad, además de adquirir nuevos solares, disponer de un número notable urbanizaciones que se encuentran en diferentes etapas del ciclo de maduración: inicio, construcción, venta etc., lo que hace que puedan obtenerse beneficios de forma inmediata.
- La fusión aumenta el tamaño del balance capacitando a la sociedad el acceso a nuevos mercados.
- La fusión otorga una mayor solidez patrimonial a la empresa, lo que facilitará la captación de recursos financieros en mejores condiciones y la incorporación de nuevos accionistas de referencia.

Después de escuchar las indicaciones del Comité de Auditoría, y analizar el contenido del informe emitido por el experto independiente en relación con el proyecto de fusión, y tras comprobar que dicho informe da por bueno el proyecto de fusión, tal y como fue modificado por el Consejo de fecha 18 de diciembre de 2006, el Consejo de Administración acuerda por mayoría, con las abstenciones de GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L. y de D. Juan Antonio Ibáñez (en virtud de lo dispuesto en el artículo 127.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ratificar el proyecto de fusión aprobado por los Consejos de Administración de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión y depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara.

TERCERO.- Texto íntegro de las modificaciones que hayan de introducirse en los estatutos de URBAS como consecuencia de la fusión.

El Consejo de Administración acuerda por mayoría, con las abstenciones de GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L. y de D. Juan Antonio Ibáñez, aprobar el texto íntegro de las modificaciones que han introducirse en los estatutos sociales de URBAS, como sociedad absorbente, como consecuencia de la fusión, y que se acompañan como **Anexo I** a la presente acta.

CUARTO.- Informe de los administradores sobre el proyecto de fusión.

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 237 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración acuerda por mayoría, con las abstenciones de GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L. y de D. Juan Antonio Ibáñez, aprobar el informe sobre el proyecto de fusión, en el cual se explica y justifica el proyecto de fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, y que se acompaña a la presente acta como **Anexo II**.

QUINTO.- Modificación de la denominación social.

Por el Consejo se acuerda, por unanimidad, proponer a la siguiente Junta General de Accionistas la modificación de la denominación social de la compañía, sustituyendo la actual de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., por la de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., con la correspondiente modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales.

Asimismo, el Consejo de Administración aprueba, por unanimidad el informe justificativo elaborado en cumplimiento del artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, el cual se acompaña como **Anexo III** a la presente acta.

SEXTO.- Renuncia de un miembro del Consejo de Administración y nombramiento de su sustituto por el propio Consejo mediante el sistema de cooptación.

GUADAHERMOSA, GRUPO INMOBILIARIO, S.L., a través de su representante persona física D. Francisco Javier Irizar presenta en este acto su renuncia al cargo de consejero de la sociedad. El Consejo de Administración, se da por enterado de dicha noticia y agradece al consejero saliente los servicios prestados.

Asimismo, el Consejo de Administración acuerda, por unanimidad, ejercitar la facultad de cooptación al objeto de cubrir la vacante existente en el Consejo de Administración tras la renuncia de GUADAHERMOSA, GRUPO INMOBILIARIO, S.L., y nombrar, tras haber comprobado que es accionista de la sociedad y que posee el mínimo estatutario de cien acciones (**Anexo IV**), a D. Francisco Javier Joaquín José Irizar Ortega, mayor de edad, nacido el 16 de marzo de 1949, de nacionalidad española, con domicilio en Guadalajara, calle Mozart nº 3, y con D.N.I. nº 03059064-H, como nuevo consejero de la sociedad.

D. Francisco Javier Irizar, presente en la reunión, acepta el cargo para el que ha sido nombrado, firmando el acta en señal de conformidad, y manifiesta no hallarse incurso en causa alguna de incompatibilidad, en particular, en las previstas en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, en la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad de Madrid.

SÉPTIMO.- Nombramiento del Presidente del Consejo de Administración.

En atención al nombramiento del miembro del Consejo de Administración operado en el día de hoy por el propio Consejo en el ejercicio de su facultad de cooptación, por el Consejo de Administración se acuerda por unanimidad:

- (i) Nombrar como Presidente del Consejo de Administración a D. Francisco Javier Irizar Ortega, el cual, presente en la reunión, acepta el cargo.

En consecuencia, en lo sucesivo el Consejo de Administración queda compuesto como sigue:

Presidente.-	D. Francisco Javier Irizar Ortega
Vocal.-	D. Juan Antonio Ibáñez Fernández
Vocal.-	D. Ignacio Checa Zavala
Vocal.-	D. David Fiter Serra
Vocal.-	D. Alfonso Martínez Peláez
Vocal.-	D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro

Y como Secretario, no miembro del Consejo de Administración, permanece Don José M^a Buxeda Maisterra.

OCTAVO.- Cese de un miembro del Comité de Inversiones y nombramiento de su sustituto.

La renuncia de GUADAHERMOSA, GRUPO INMOBILIARIO, S.L como Consejero supone su cese automático como miembro del Comité de Inversiones, y en consecuencia, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad nombrar en su sustitución como miembro del Comité de Inversiones al Consejero D. Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, mayor de edad, nacido el 16 de marzo de 1949, de nacionalidad española, con domicilio en Guadalajara, calle Mozart nº 3, y con D.N.I. nº 03059064-H.

D. Francisco Javier Irizar presente, acepta desempeñar el cargo para el que ha sido nombrado, firmando el acta en señal de conformidad, manifestando asimismo su condición de consejero no ejecutivo.

NOVENO.- Convocatoria de la Junta General Extraordinaria de Accionistas. Aprobación, en su caso, de los pertinentes informes de los administradores y de las propuestas de los acuerdos que se someten a los accionistas.

Por el Consejo de Administración se acuerda, por unanimidad, convocar a los señores accionistas a Junta General de Extraordinaria de la sociedad, a celebrar, en primera convocatoria el día 28 de enero de 2006, y, en segunda convocatoria, el día siguiente, 29 de enero de 2006, en ambos casos a las 11:00 horas, en Madrid, en el hotel Sofitel Madrid Aeropuerto, sito en la Avenida de la Capital de España Madrid, número 10.

Asimismo, se acuerda, también por unanimidad, que el orden del Día de dicha Junta General de Accionistas será el siguiente:

1º.- Aprobación, como Balance de Fusión, del balance de situación de URBAS cerrado a fecha 2 de julio de 2006 y verificado por el auditor de cuentas de la sociedad. Examen y aprobación, en su caso, del Proyecto de Fusión de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. Aprobación de la fusión entre URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., mediante la absorción de las dos últimas por la primera, con disolución sin liquidación las sociedades absorbidas y traspaso en

bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, todo ello en los términos previstos en el Proyecto de Fusión. Aumento del capital social como consecuencia de la fusión y consiguiente modificación del artículo 5 de los Estatutos Sociales. Acogimiento de la fusión al Régimen Tributario Especial previsto en el capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. Autorización al Consejo de Administración para solicitar la admisión de cotización oficial en la Bolsa de las nuevas acciones emitidas.

2º.- Cambio de denominación de la sociedad. Modificación del artículo 1 de los Estatutos Sociales.

3º.- Aumento de capital por importe de 50.258.015,5 euros, con aportaciones dinerarias, mediante la emisión de 71.797.165 nuevas acciones, de 0,64 euros de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 0,06 euros cada una, y derecho de suscripción preferente para los accionistas de la sociedad. Posibilidad de suscripción parcial. Delegaciones al Consejo de Administración en relación con la ejecución del aumento de capital.

4º.- Autorizaciones al Consejo de Administración para aumentar el capital social con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas, hasta el máximo legalmente previsto, con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente.

5º.- Modificación del número de Consejeros que compondrán el Consejo de Administración.

6º.- Ratificación del nombramiento de un miembro del Consejo de Administración efectuado por cooptación por el propio Consejo en su reunión de 22 diciembre de 2006.

7º.- Delegación de facultades para la ejecución y protocolización de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

8º.- Ruegos y preguntas.

9º.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, por el Consejo de Administración se aprueban, por unanimidad, los informes relativos (i) al aumento de capital por importe de 50.258.015,5 euros, y (ii) a la autorización al Consejo para aumentar el capital social, a las que se refiere los puntos 2º y 3º del Orden del Día. Dichos informes se acompañan como **Anexos V** y **VI** a la presente acta. Asimismo, el Consejo aprueba por unanimidad las propuestas de acuerdos a adoptar por la Junta General en relación con los puntos del Orden del Día. Dichas propuestas se acompañan como **Anexo VII** a la presente acta.

Igualmente, se acuerda por unanimidad facultar al Sr. Presidente para modificar, por razones de necesidad, el presente Orden del Día, así como facultar al Sr. Secretario para realizar las oportunas publicaciones de los anuncios de convocatoria de la Junta General de Accionistas.

DÉCIMO.- Lectura y aprobación del acta del Consejo.

Se acuerda por unanimidad aprobar el acta del presente Consejo de Administración, firmándose por todos los Consejeros.

Y no habiéndose más asuntos que tratar, se tiene por celebrado Consejo de Administración, en el lugar y la fecha al principio indicados.

EL PRESIDENTE

EL SECRETARIO

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L.
representada por D. Francisco Javier Irizar Ortega

D. José M^a Buxeda Maisterra

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

D. Alfonso Martínez Peláez

D. Ignacio Checa Zavala

D. David Fiter Serra

D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro

Acepto los cargos para los que se me ha nombrado:

D. Francisco Javier Irizar Ortega

PROPUESTAS DE ACUERDOS A ADOPTAR EN LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD "URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A." CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 28 ó 29 DE ENERO DE 2007

A continuación se expone el texto íntegro de las propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta de Accionistas convocada para los próximos días 28 ó 29 de enero de 2007.

Punto primero del Orden del Día.-

"1.1.- Aprobar, como Balance de Fusión de la sociedad, el Balance de situación de URBAS cerrado a fecha 2 de julio de 2006, el cual ha sido elaborado siguiendo los mismos métodos y criterios de presentación del último balance anual. Dicho balance de situación ha sido verificado por el auditor de cuentas de la sociedad.

Un ejemplar de dicho Balance y su correspondiente Informe de Auditoría se adjunta como Anexo I a la presente Acta como parte integrante de la misma.

1.2.- La Junta General examina y aprueba el contenido del Proyecto de Fusión de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. elaborado con fecha 31 de octubre de 2006 por los administradores de las sociedades intervinientes en el proceso de fusión y depositado en los Registros Mercantiles de Madrid, Guadalajara y Almería. Se hace constar que dicho Proyecto fue subsanado y modificado parcialmente en su contenido mediante las correspondientes Instancias, de fecha 19 de diciembre de 2.006, dirigidas a los citados Registros Mercantiles que también han quedado debidamente depositadas en los mismos.

A los efectos de lo previsto en el artículo 228 del Reglamento del Registro Mercantil se dan por reproducidas y aprobadas todas las menciones contenidas en el Proyecto de Fusión, tras la redacción definitiva dada por las instancias de subsanación anteriormente citadas. Copia del Proyecto y de las instancias de subsanación se incorporan como Anexo II a la presente Acta de acuerdos sociales.

Como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Fusión, la Junta General aprueba, la fusión de las sociedades URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L., mediante la absorción de las dos últimas por la primera, con disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, todo ello en los términos previstos en el Proyecto de Fusión.

1.3.- Aumentar el capital social de URBAS. como consecuencia de la fusión aprobada anteriormente en la cuantía necesaria para materializar la relación de canje prevista en el Proyecto de Fusión anteriormente aprobado, y, en consecuencia, hacer posible la entrega de acciones de URBAS a los socios de las sociedades absorbidas en canje de sus participaciones sociales, todo ello en los términos y condiciones previstas en dicho Proyecto.

En consecuencia, aumentar el capital social de URBAS en la cantidad de 77.418.850,56 euros, mediante la emisión de 120.966.954 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal, y modificar el artículo 5º de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción:

"ARTICULO 5º.- El capital social es de 137.850.556,80, representado por 215.391.495 acciones al portador, de 0,64 euros nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 215.391.495, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

No obstante lo anterior, se hace constar que el número definitivo de acciones a emitir y, por tanto, el aumento de capital efectivo de URBAS. puede sufrir variaciones respecto de la anteriormente acordado como consecuencia de (i) variaciones en el número de acciones de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. que esta sociedad adquiera como propias en la fusión (y que se utilizarán en el canje según lo previsto en el Proyecto de Fusión), (ii) como consecuencia, asimismo, de variaciones en el número de participaciones sociales de las sociedades absorbidas que puedan verse afectadas por la prohibición de canje prevista en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como (iii) por la compensación monetaria prevista en el Proyecto de Fusión para evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. a los socios de las sociedades absorbidas.

A estos efectos, la Junta General faculta expresamente al Consejo de Administración para que, en caso de producirse alguna de las circunstancias contenidas en el párrafo anterior, pueda determinar finalmente el número exacto de acciones a emitir en URBAS y, en consecuencia, determinar el aumento de capital exacto en dicha sociedad como consecuencia de la fusión, así como redactar definitivamente el artículo 5º de los Estatutos sociales referente al capital social, pudiendo, a estos efectos, incorporar tales determinaciones y redacción estatutaria a la escritura de elevación a público de los acuerdos de fusión.

1.4.- La Junta General aprueba acoger la operación de fusión que se describe en el Proyecto aprobado al Régimen Tributario Especial previsto en el capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades. De conformidad con lo previsto en el citado cuerpo legal, se realizarán las oportunas comunicaciones a las Autoridades Tributarias competentes.

1.5.- La Junta General acuerda autorizar expresamente al Consejo de Administración para que solicite la admisión a negociación oficial de las acciones nuevas emitidas como consecuencia de la fusión en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, así como la inclusión en el Mercado Continuo, realizando para ello cuantos trámites sean necesarios o convenientes a tales efectos ante la CNMV, las Sociedades Receptoras de las citadas Bolsas de Valores, la Sociedad de Bolsas, Iberclear, la entidad encargada de la llevanza del registro contable de las acciones y cualesquiera otros organismos, entidades o registros públicos o privados, pudiendo a tales efectos firmar u otorgar cuantos documentos fueren necesarios o convenientes ante todo tipo de personas u organismos públicos o privados.”

Punto segundo del Orden del Día.-

“Modificar la denominación social de la compañía, sustituyendo el nombre de “URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.” por “URBAS GUADAHERMOSA, S.A.”. En consecuencia, se acuerda dar una nueva redacción al artículo 1 de los Estatutos Sociales, que en lo sucesivo tendrá la siguiente redacción:

“ARTÍCULO 1.

La Sociedad se denomina “URBAS GUADAHERMOSA, S.A.”, y se regirá por estos Estatutos, por la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales vigentes.”

Punto tercero del Orden del Día.-

Véase el Informe especial aprobado por el Consejo de Administración en el que consta el texto íntegro del aumento de capital con aportaciones dinerarias propuesto, así como el de la delegación de facultades al Consejo de Administración en relación con el aumento de capital propuesto.

Punto cuarto del Orden del Día.-

Véase el Informe especial aprobado por el Consejo de Administración en el que consta el texto íntegro de la autorización para aumentar el capital social propuesto.

Punto quinto del Orden del Día.-

“Fijar en once el número de miembros que compondrán el Consejo de Administración de la Sociedad.”

Punto sexto del Orden del Día.-

“Ratificar el nombramiento de D. Francisco Javier Joaquín José Irizar Ortega, mayor de edad, nacido el 16 de marzo de 1949, de nacionalidad española, con domicilio en Guadalajara, calle Mozart nº 3, y con D.N.I. nº 03059064-H, como nuevo miembros del Consejo de Administración, realizado éste por el sistema de cooptación en la sesión celebrada por el Consejo el pasado 22 de diciembre de 2006, en sustitución de GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., que presentó su renuncia al cargo, por lo que se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el plazo estatutario de cinco años.

El anterior señor, presente en la reunión del Consejo, aceptó el cargo para el que había sido nombrado y manifestó no hallarse incursos en causa alguna de incompatibilidad, en particular, en las previstas en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, en la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad de Madrid.”

Punto séptimo del Orden del Día.-

“Facultar de manera solidaria e indistinta al Presidente y al Secretario del Consejo de Administración, para que, ante Notario de su elección, procedan a elevar a público los acuerdos inscribibles de los que se han adoptado en la presente Junta General de Accionistas, firmando para ello cuantos documentos públicos o privados sea menester, así como para solicitar su inscripción, incluso parcial, en el Registro Mercantil competente, otorgando cuantos documentos sea preciso a tal fin, incluso escrituras complementarias, aclaratorias o subsanatorias para dar cumplimiento a la calificación del Sr. Registrador.”

Punto noveno del Orden del Día.-

“Se acuerda aprobar el Acta de la presente Junta de Accionistas.”

Madrid, a 22 de diciembre de 2006
El Consejo de Administración

TEXTO ÍNTEGRO DE LAS MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LOS ESTATUTOS SOCIALES "URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A." COMO CONSECUENCIA DE LA FUSIÓN CON COSTA REY, S.L. Y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

El único artículo de los estatutos sociales de URBAS que se modificará como consecuencia de la fusión es el 5º, relativo al capital social de la entidad, que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 5º.- El capital social es de 137.850.556,80, representado por 215.391.495 acciones al portador, de 0,64 euros nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 215.391.495, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones de la Compañía son libremente transmisibles siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

Madrid, a 22 de diciembre de 2006

El Consejo de Administración

Informe que presenta el Consejo de Administración de “URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.” a los señores accionistas de la compañía, en relación con la propuesta de modificación de los Estatutos Sociales en lo relativo a la denominación social de la compañía, que se someterá a aprobación en la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Señores accionistas:

El Consejo de Administración, en su reunión del día 22 de diciembre de 2006, acordó proponer a los Accionistas la aprobación de la siguiente modificación de los Estatutos Sociales en relación con la denominación social de la compañía:

“ARTÍCULO 1.

*La Sociedad se denomina “URBAS GUADAHERMOSA, S.A.”,
y se regirá por estos Estatutos, por la Ley de Sociedades
Anónimas y demás disposiciones legales vigentes.”*

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de la Sociedad emite el presente informe con la finalidad de justificar la propuesta que se realiza a la Junta General de Accionistas de modificar la denominación social de la compañía.

La razón básica para proponer el cambio de denominación social consistente vincular URBAS con GUADAHERMOSA, empresa inmobiliaria y promotora moderna, de prestigio y con buen nombre en el mercado, que tras el proceso de fusión con URBAS desaparece como sociedad independiente para quedar integrada en la misma.

Madrid, a 22 de diciembre de 2006
El Consejo de Administración

Informe que presenta el Consejo de Administración de "URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A." a los señores accionistas de la compañía, en relación con la propuesta de AUMENTO DE CAPITAL de la sociedad mediante aportaciones dinerarias, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas.

Señores accionistas:

El Consejo de Administración, en su reunión del día 22 de diciembre de 2006, adoptó el acuerdo de someter a la aprobación de la Junta General Extraordinaria de Accionistas una propuesta de aumento de capital de la sociedad mediante aportaciones dinerarias, con derecho de suscripción preferente a favor de los accionistas.

Propuesta de aumento con aportaciones dinerarias

El texto literal de la propuesta de aumento de capital de la sociedad por compensación de créditos es la siguiente: aportaciones dinerarias es el siguiente:

"**II.1.- Se acuerda aumentar el capital social de la sociedad en la cantidad de CUARENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS CINCUENTA MIL CIENTO OCHENTA Y CINCO EUROS CON SESENTA CÉNTIMOS DE EURO (45.950.185,60 euros), mediante la emisión de SETENTA Y UN MILLONES SETECIENTAS NOVENTAY SIETE MIL CIENTO SESENTAY CINCO (71.797.165) acciones nuevas, de un valor nominal de 0,64 euros cada una, con una prima de emisión de 0,06 euros cada una, es decir, por un precio total de 0,70 euros cada una, numeradas correlativamente del nº 215.391.495 al 290.188.660, ambos inclusive. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación, y**

- (i) que el contravalor de las nuevas acciones emitidas sea aportaciones dinerarias, a razón de 0,70 euros por acción nueva (0,64 euros de valor nominal más 0,06 euros de prima de emisión), que deberá ser desembolsado íntegramente;
- (ii) que las acciones nuevas sean ofrecidas a los accionistas que lo sean al término del día anterior al inicio del periodo de suscripción, a razón de UNA acción nueva por cada TRES acciones antiguas;
- (iii) que la suscripción de las acciones se produzca en tres periodos ("vueltas") diferentes, según el siguiente procedimiento:
 - a. primera vuelta: periodo de suscripción preferente por los accionistas de la sociedad que lo sean al término del día anterior al inicio del periodo de suscripción, por un plazo de quince (15) días naturales desde la publicación del anuncio de la oferta de suscripción de la emisión en el Boletín Oficial del Registro Mercantil, de forma que podrán suscribir un número de acciones proporcional al valor nominal de las que posean,

esto es, UNA acción nueva por cada TRES acciones antiguas;

- b. segunda vuelta: siempre que no se hubieran 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, manifiesten su intención de adquirir más acciones nuevas (con el límite máximo de cuatro veces las que les correspondería en la primera vuelta), podrán suscribirlas durante el plazo de tres (3) días hábiles, pudiendo haber prorrateo en caso de que las peticiones superaran la oferta resultante;
- c. tercera vuelta: siempre que no se hubieran 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 (2) días hábiles desde la finalización de la segunda vuelta, el Consejo de Administración decida libremente en función de criterios como la conveniencia de introducir nuevos inversores financieros o estratégicos en la sociedad;
- (iv) que para el supuesto que la totalidad de las acciones emitidas no quedaran suscritas en el plazo indicado, el capital se aumentará en la cuantía de las suscripciones efectuadas cualquiera que sea su importe;
- (v) solicitar de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, la aprobación y registro del correspondiente folleto informativo de la emisión de acciones; y
- (vi) solicitar de los organismos correspondientes la admisión a cotización y negociación en Bolsa de las nuevas acciones emitidas.

II.2.- Al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, y en relación con el aumento de capital acordado en el punto II.1 anterior, se acuerda delegar en el Consejo de Administración de la Sociedad, con carácter general y sin perjuicio de las delegaciones específicas que se hubieran podido acordar anteriormente, la facultad de fijar cualesquiera condiciones del aumento que estime oportunas y que no hayan sido objeto de acuerdo por parte de la Junta General, y, en particular, las siguientes facultades:

- (i) señalar la fecha en que el acuerdo de aumentar el capital

deba llevarse a efecto en la cifra acordada, que en todo caso deberá ser posterior a la admisión a cotización en Bolsa de las nuevas acciones emitidas como consecuencia de la fusión entre Urbas, Proyectos Urbanísticos, S.A., Costa Rey, S.A. y Guadahermosa Proyectos urbanísticos, S.L.

- (ii) en el caso de suscripción incompleta, establecer el importe del aumento y la numeración de las acciones entregadas como contrapartida;
- (iii) dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales, relativo al capital social; y
- (iv) suscribir cuantos documentos y realizar cuantas gestiones resulten necesarias o convenientes ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores o cualquier otro organismo competente para obtener la admisión de los valores emitidos en la referida Bolsa de Valores y su inclusión en el Sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo).

El plazo de ejercicio de esta facultad delegada no podrá exceder de un año.

II.3.- Sin perjuicio de lo anterior, se acuerda delegar en el Presidente, en el Consejero Delegado y en el Secretario del Consejo de Administración, para que, de manera solidaria e indistinta, lleven a cabo cuantas operaciones previas, coetáneas y posteriores, sean necesarias a fin de dar ejecución a los acuerdos de aumento de capital anteriores, incluso las referidas a la cotización oficial de las acciones de la sociedad y el reflejo en los mercados de los acuerdos adoptados, firmando cuanta documentación pública o privada sea necesaria a tal efecto.”

a) Justificación de la propuesta de aumento de capital (art. 144.1.a) LSA)

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144 de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo de Administración de la sociedad emite el presente informe con la finalidad de justificar la propuesta que se realiza a la Junta General de Accionistas de aprobar un aumento de capital mediante aportaciones dinerarias.

El aumento de capital que se somete a la aprobación de la Junta tiene las siguientes características:

- ☐ Cuantía nominal: 45.950.185,60 euros.
- ☐ Cuantía total (incluyendo prima de emisión): 50.258.015,50 euros.

- Emisión de 71.797.165 nuevas acciones, del número 215.391.495 al 290.188.660, ambos inclusive.
- Los destinatarios de la ampliación con todos aquellos accionistas que lo sean al término del día anterior al inicio del periodo de suscripción.
- Por encima de la par (0,70 euros por acción), al añadir la prima de emisión (0,06 euros por acción) al valor nominal de cada acción (0,64 euros).
- Las acciones emitidas gozarán de los mismos derechos y beneficios que las actualmente en circulación.
- Contravalor: aportaciones dinerarias, con desembolso íntegro, respetando el derecho de suscripción preferente de los accionistas. La sociedad asumirá los gastos de emisión y adjudicación.

Esta medida supone un evidente beneficio para nuestra Compañía, y está claramente justificada. La ampliación propuesta forma parte, y sirve para sustentar las bases, del Plan Estratégico que se ha fijado el Consejo de Administración para el periodo 2005 (2º semestre) - 2008, cuyo principal objetivo es el de crear y consolidar en la compañía, después del saneamiento que se ha venido realizando en los últimos ejercicios, la cultura y la estructura humana y financiera, con capacidad de producir beneficios de manera estable y en cuantía progresiva en función de los recursos propios de cada momento, que permita, además de asegurar viabilidad y un prometedor futuro para URBASURBAS, cumplir con el compromiso con nuestros accionistas consolidándoles su inversión, dándoles rentabilidad por vía de dividendo y añadiéndoles valor a la misma.

Otro objetivo es recuperar, optimizando los recursos y sin perder nunca los buenos criterios de prudencia en las inversiones e imprimiendo una rápida rotación de activos para limitar nuestra exposición de riesgo a un eventual cambio de tendencia en el mercado, un lugar significativo en el ranking de promotoras inmobiliarias nacionales avalado con alto nivel de patrimonio, promociones, facturación y rentabilidad.

La inyección de tesorería que representará la ampliación de capital propuesta tiene como objetivo situar a la compañía en las mismas condiciones que sus competidoras desde el punto de vista del coste financiero, revitalizar su desarrollo de operaciones en curso y reactivar la capacidad para afrontar las nuevas inversiones en estudio. La tendencia creciente de las Entidades Financieras de concentrar las hipotecas para el cliente final, reduciendo financiación a los promotores, obliga a disponer de más recursos propios a las inmobiliarias para el desarrollo de sus promociones.

En definitiva, con esta ampliación se da un paso importante para conseguir la solidez de la compañía con músculo financiero adecuado, y contribuye a aumentar la capacidad operativa de la compañía, haciéndolo así más atractiva para la eventual entrada en su accionariado de empresas especializadas en el sector inmobiliario y en la promoción urbanística.

Madrid, a 22 de diciembre de 2006
El Consejo de Administración

Informe que presenta el Consejo de Administración de “URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.” a los señores accionistas de la Compañía en relación con la propuesta referente a la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la sociedad.

Señores accionistas:

El Consejo de Administración, en su reunión del día 22 de diciembre de 2006, adoptó el acuerdo de proponer a los señores accionistas la adopción del siguiente acuerdo:

“A) Dejar sin valor ni efecto alguno, en la parte no utilizada, el acuerdo adoptado por la Junta General de 9 de junio de 2006 relativo a la autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de la Compañía.

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 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 esta acuerdo.”

El artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas habilita a la Junta General para delegar en los administradores la facultad de acordar en una o varias veces el aumento del capital social, hasta una cifra por ellos determinada, sin previa consulta a la Junta General, siempre y cuando el aumento no sea superior a la mitad del capital social de la compañía en el momento de la autorización y que el aumento se materialice mediante aportaciones dinerarias dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde el acuerdo de la Junta.

El apartado 2 del artículo 153 de la Ley de Sociedades Anónimas señala que por el hecho de la delegación los administradores quedan facultados para dar nueva redacción al artículo de los Estatutos Sociales relativo al capital social.

Asimismo, el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas establece que la Junta de Accionistas podrá facultar al Consejo de Administración para que excluya el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones que sean objeto de delegación.

El Consejo de Administración entiende que la propuesta de acuerdo que se presenta a la Junta General viene justificada por la conveniencia de que el Consejo disponga de un mecanismo que le permita acordar, sin ulterior convocatoria y celebración de una nueva Junta General, aunque dentro de los límites, términos y condiciones que ésta decida, uno o varios aumentos de capital.

Las exigencias que el mercado impone a las sociedades mercantiles y, en especial, a las sociedades cotizadas, requieren que sus órganos de gobierno y administración estén en disposición de hacer uso de las posibilidades que les brinda el marco normativo vigente para dar rápidas y eficaces respuestas a las necesidades que surgen en el tráfico económico, entre las que sin duda se encuentra la de dotar a la Sociedad de nuevos recursos financieros.

Sin embargo, en muchas ocasiones es difícil o imposible determinar con antelación cuáles han de ser las necesidades de la Sociedad en materia de dotación de capital y anticipar los retrasos e incrementos de costes que conlleva la natural apelación a la Junta General para aumentar el capital, lo cual dificulta que la Sociedad pueda responder con eficacia y agilidad a las necesidades del mercado. Por todo ello, se considera conveniente que la Sociedad otorgue al Consejo de Administración un instrumento ágil y flexible que le permita atender con eficacia a las necesidades financieras de la Sociedad, pudiendo acordar aumentos de capital cuando lo estime oportuno, aunque dentro de los parámetros marcados por la Ley y por la propia Junta General.

Por otro lado, y conforme a lo permitido por el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, se informa que la delegación al Consejo de Administración para aumentar el capital a que se refiere este informe incluye también la atribución a los administradores de la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente de los accionistas y de los titulares de obligaciones convertibles, en relación a las emisiones de acciones que sean objeto de la delegación, cuando el interés de la Sociedad así lo exija, todo ello en los términos del citado artículo 159.2. Al respecto, dicho precepto dispone que la propuesta de exclusión, que ha de constar en la convocatoria de Junta General, deberá justificarse en un informe de los administradores que se pondrá a disposición de los accionistas. A esta previsión también responde este informe.

El Consejo de Administración considera que esta facultad de excluir el derecho de suscripción preferente como complementaria a la de aumentar el capital encuentra su justificación en que, con tal facultad, los administradores están en condiciones de ampliar notablemente la rapidez de actuación y respuesta que en ocasiones exigen los mercados financieros actuales, permitiendo que la Sociedad pueda aprovechar los momentos en que las condiciones de los mercados resultan más favorables. Adicionalmente, la supresión del derecho de suscripción preferente distorsiona en menor medida la negociación de las acciones de la Sociedad durante el período de emisión, que suele resultar más corto que en una emisión con derechos.

Con todo, nótese que la exclusión del derecho de suscripción preferente es una facultad que la Junta General delega en el Consejo de Administración, y que corresponde a éste, atendidas las circunstancias concretas y con respeto a las exigencias legales, decidir en cada caso si procede o no excluir tal derecho. En el supuesto de que el Consejo de Administración decidiese hacer uso de la posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente en relación a un concreto aumento de capital que eventualmente acuerde en uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas, emitirá al tiempo de acordar el aumento un informe explicando las concretas razones de interés social que justifiquen aquella decisión de supresión del derecho, que será objeto a su vez del pertinente informe de auditores a que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Ambos informes serán puestos a disposición de los accionistas y comunicados a la primera Junta General que se celebre tras el acuerdo de ampliación, de conformidad con lo dispuesto en el indicado precepto.

Madrid, a 22 de diciembre de 2006
Consejo de Administración

INFORME DE ADMINISTRADORES SOBRE EL PROYECTO DE FUSION DE LAS SOCIEDADES URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

De conformidad con el artículo 94 de la Ley 2/1995 de 23 de marzo de Sociedades de Responsabilidad Limitada y con el artículo y 237 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1564/1989, se procede a la elaboración por los administradores de las sociedades que participan en el proceso de fusión, del presente Informe explicativo y justificativo del Proyecto de fusión de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

Es objeto de este Informe la explicación del mencionado Proyecto en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia a la valoración de las sociedades y al tipo de canje de las acciones y participaciones sociales. Asimismo se incluye como parte del presente informe de administradores la referencia a la modificación prevista en los Estatutos Sociales de la sociedad absorbente como consecuencia de la operación de fusión prevista, así como una relación identificativa de los administradores de las sociedades que intervienen en la fusión proyectada, todo ello en relación con las obligaciones de información previstas en el artículo 238 de la Ley de Sociedades Anónimas.

I.- Aspectos jurídicos y fiscales de la operación de fusión proyectada.

La operación de fusión objeto del presente informe constituye una operación de fusión por absorción en virtud de la cual URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. tendrá la condición de sociedad absorbente, siendo COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. las sociedades absorbidas. Se producirá de este modo y como consecuencia de la ejecución de la operación proyectada, la disolución sin liquidación de COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. y el traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. que adquirirá por sucesión universal los derechos y obligaciones de aquellas subrogándose de forma automática en la posición y relaciones jurídicas de las sociedades absorbidas.

En la presente operación de fusión se considerarán como Balances de Fusión los Balances cerrados a 2 de julio de 2006, formulados por sus respectivos Consejos de Administración, verificados por los auditores de cuentas en el caso de las sociedades sometidas a obligación de verificación de sus Cuentas Anuales, y que serán sometidos a la aprobación de cada una de las Juntas Generales de las sociedades que deban decidir sobre la fusión proyectada.

El Proyecto de fusión, de fecha 31 de octubre de 2006, fue aprobado por los Consejos de Administración de cada una de las sociedades intervinientes en el proceso y firmado individualmente por cada uno de sus integrantes. Dicho Proyecto fue presentado para su calificación en los Registros Mercantiles de Madrid, Almería y Guadalajara y calificado el 15 de noviembre de 2006 en Madrid y Almería, y el 16 de noviembre en Guadalajara, quedando debidamente depositado en los mismos.

Asimismo, en fecha 22 de noviembre de 2006 se nombró por el Registro Mercantil de Madrid experto independiente para la elaboración de un único informe sobre el Proyecto de fusión de las tres sociedades y sobre el patrimonio aportado a la sociedad absorbente por las sociedades absorbidas, recayendo tal designación en la entidad "HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.", sociedad domiciliada en Madrid, Plaza Manuel Gómez Moreno, 2, Edif. Alfredo Mahou, planta 18.

Por causa de un error material en la determinación del número total de participaciones sociales en que se divide el capital social de COSTA REY, S.L., ha sido necesario proceder a la subsanación de la cifra referente a la relación de canje de las participaciones de la citada sociedad por acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., lo que fue efectuado por los Consejos de Administración de las sociedades intervinientes en la fusión de fecha 18 de diciembre de 2006. Dicha modificación ha sido oportunamente presentada en los tres Registros competentes, Madrid, Almería y Guadalajara, a través de las oportunas instancias de subsanación, firmadas por todos los administradores de las sociedades intervinientes, de fecha 19 de diciembre de 2006, así como al Registrador Mercantil encargado de nombrar al experto independiente, "HORWATH AUDITORES ESPAÑA, S.L.", a los efectos de que dicha entidad fuese informada de tal subsanación con carácter previo a la emisión de su informe.

Desde el punto de vista fiscal, se hace constar que este proceso de fusión se efectúa al amparo del régimen fiscal previsto en el Capítulo VIII del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, conforme a lo dispuesto en el citado texto legal, en su momento, se efectuarán las oportunas comunicaciones a las

autoridades fiscales interesadas. Se hace constar asimismo que la referencia errónea hecha en el Proyecto de Fusión a la Ley 43/95 del Impuesto de Sociedades ha quedado oportunamente subsanada mediante la presentación de las instancias descritas en el párrafo anterior.

II.- Aspectos económicos relevantes en la presente operación de fusión.

Los Consejos de Administración de las sociedades participantes en la fusión han analizado con criterios de racionalización, complementariedad y eficiencia, que resulta muy positivo la integración de las mismas para afrontar con garantías de éxito el fortalecimiento de su posición en un sector económico que ha adquirido un protagonismo en la economía española durante los últimos años.

La fusión es vista por ello como un imperativo estratégico de primer orden y una magnífica oportunidad que aporta ventajas mutuas considerándose que de la misma se beneficiarán los accionistas de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. como los copartícipes de las absorbidas GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTAREY S.L.-

La sociedad absorbente con sujeción a la normativa aplicable se fija como objetivo estratégico:

1- El fortalecimiento de su presencia en el sector inmobiliario ya que la integración en la misma de las absorbidas confiere a ésta una solidez mayor en dicho sector económico integrando negocios de actividad promotora en pleno desarrollo así como utilizando la dilatada experiencia de las absorbidas en esta actividad.

2- Conseguir una posición más competitiva en el mercado a través de una sociedad resultante de la fusión de mayor tamaño y que dé valor al accionista, incrementando su eficiencia y rentabilidad merced a

i. El desarrollo y optimización del negocio inmobiliario de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTAREY, S.L. y la rentabilidad de su liquidez a corto plazo.

ii. Economías de escala al aunar estructuras y medios de las tres sociedades que sin duda provocarán sinergias operativas derivadas del mayor tamaño.

iii. Ahorros de coste de gestión mediante la integración de las tres estructuras en una sola entidad.

iv. Optimización en el empleo de los Recursos Humanos mediante el aprovechamiento por parte de la absorbente de los equipos de gestión ya experimentados y especializados en este sector de la que disponen las absorbidas, especialmente GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS S.L.

v. Mayor disponibilidad de liquidez para acometer nuevos proyectos de inversión.

vi. Mayor facilidad en el acceso a la financiación externa para acometer nuevos proyectos al disponer de activos muy superiores y una mayor solvencia frente a terceros.

Es intención de la nueva sociedad desarrollar el negocio de promoción inmobiliaria de las absorbidas y de incrementar su actividad en este sector mediante la utilización de los recursos anteriormente descritos.

III.- Aspectos relevantes sobre la valoración de las sociedades.

En el marco de la posible absorción por parte de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. de las sociedades GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTAREY, S.L., los asesores de los accionistas de ambas sociedades han elaborado una valoración de éstas.

a.- Métodos de valoración aplicados.

Para estimar los valores razonables de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTAREY, S.L. (en adelante "las Compañías") se ha considerado el enfoque del Valor Patrimonial Corregido a fecha 2 de julio de 2006, fecha a la que se refieren los últimos Estados Financieros disponibles. Asimismo, hemos tenido en consideración el Valor de cotización de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., imprescindible para que nuestra conclusión tenga una aproximación al valor de mercado de las Compañías.

Enfoque de patrimonio neto (Valor Patrimonial Corregido): El enfoque de patrimonio neto indica el valor razonable de una empresa mediante el ajuste de sus activos y pasivos a sus valores de mercado equivalentes. Este enfoque está basado en el sumatorio de los valores individuales de cada partida del activo y pasivo.

b.- Valoración de las Compañías.

Para estimar el valor razonable del patrimonio de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., al ser ésta una sociedad cotizada en la Bolsa de Madrid, se ha utilizado el método del patrimonio neto corregido ajustado en función de una prima que refleja la diferencia entre la cotización media del semestre anterior a la fecha de valoración (2 de julio de 2006) y el patrimonio neto corregido de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

Para estimar los valores razonables de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. se han empleado criterios de homogeneización, consistencia e igualdad de trato aplicándoles la misma prima utilizada para estimar el valor razonable de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. y un descuento por iliquidez que refleje el hecho de no ser sociedades cotizadas.

Partiendo de los valores contables de las Compañías, los ajustes para obtener el valor de mercado de los activos y pasivos de las Compañías han sido realizados mediante la aplicación de un enfoque de ingresos en el caso de las promociones en curso y del valor de mercado proveniente de las tasaciones realizadas por terceros expertos en el caso de los terrenos.

Posteriormente, se han considerado aquellos hechos significativos que han ocurrido desde la fecha de valoración (2 de julio de 2006) hasta la fecha de la Fusión (31 de octubre de 2006). En este período la actividad de las Compañías se ha desarrollado en líneas generales de acuerdo con los planes previstos en el momento de la valoración, por lo que únicamente se han considerado que tienen un efecto claro en el canje de acciones en la fecha de la Fusión los siguientes hechos:

Ampliación de capital por aportaciones dinerarias por un importe de 22.032 miles de euros que se suscribió al 100% el 13 de octubre de 2006. Al tratarse de una aportación dineraria, el valor justo o razonable de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. se modifica exactamente en el importe de la aportación como resultado de la ampliación.

A continuación se muestra el valor justo o razonable de los Fondos Propios de las Compañías considerando los ajustes por los hechos posteriores al 2 de julio y hasta el momento de la Fusión:

- Valor URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.: 200.180 Miles de Euros.
- Valor GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.: 273.901 Miles de Euros.
- Valor COSTAREY, S.L.: 60.854 Miles de Euros.

IV.- **Tipo de canje de las acciones y participaciones sociales y procedimiento de canje.**

De conformidad con las valoraciones expuestas anteriormente y con lo establecido en el artículo 235-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se estableció en el Proyecto de fusión formulado por los administradores (subsanao, en cuanto a la relación de canje prevista para la sociedad COSTA REY, S.L., por medio de la instancia descrita anteriormente) el siguiente tipo de canje de las acciones y participaciones sociales correspondientes a las sociedades que intervienen en este proceso de fusión:

- a) Los socios de la sociedad absorbida, COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **1.014,30353229345** acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. recibirán por cada participación social de 53,400057 euros de valor nominal de la que fueran titulares, **13.788,5628297679** acciones nominativas, de 0,64 euros de valor nominal cada una, de la sociedad URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

A estos efectos, se puso de manifiesto en el Proyecto de fusión que las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 77-b) del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Dichas acciones

de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. así adquiridas, no se amortizarán, sino que se utilizarán en el canje de acciones previsto anteriormente reduciendo en consecuencia el número de acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. que será necesario emitir para atender al canje previsto.

Asimismo, se pone de manifiesto que, de conformidad con lo establecido en el artículo 249 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, las acciones o participaciones de las sociedades absorbidas que estén en poder de cualquiera de ellas, no se podrán canjear por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. Esta prohibición de canje afectará, en particular, a las participaciones sociales de COSTA REY, S.L. titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L..

A los efectos de evitar la asignación de fracciones o participaciones indivisas de acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en la materialización del canje antes expuesto, se previó en el proyecto de fusión que los picos de acciones que corresponderían a cada socio de las sociedades absorbidas se compensarán en metálico, considerando un valor de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. de 2,12 euros por acción. De esta forma, existirá compensación complementaria en dinero que, de conformidad con el artículo 247.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no podrá exceder del 10% del valor nominal de las acciones atribuidas y que podría alterar el número total de acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. a emitir según lo previsto anteriormente.

Por último se estableció en el Proyecto que el procedimiento de canje de las participaciones sociales de COSTA REY S.L. y de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L., por acciones de URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. sería mediante su asignación en la propia escritura de fusión.

Una vez asignadas en la escritura se procederá a la realización de las gestiones oportunas para la realización por IBERCLEAR de las transferencias contables necesarias, en el caso de las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.A. ya existentes y utilizadas en el canje, así como para el registro de los nuevos accionistas, respecto de las acciones nuevas emitidas.

V.- Otra información que se pone a disposición de los socios, accionistas y representantes de los trabajadores de las sociedades que participan en la operación de fusión.

i. Texto íntegro de las modificaciones que han de introducirse en los Estatutos Sociales de la sociedad absorbente.

Teniendo en consideración la relación de canje prevista anteriormente para las participaciones sociales de COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS S.L. así como (i) las acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS S.L. que serían adquiridas por la propia sociedad como acciones propias de materializarse hoy la fusión y (ii) las participaciones sociales de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. y COSTA REY, S.L. que, a fecha de hoy, se verían afectadas por la prohibición de canje prevista en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas, se prevé emitir 120.966.954 acciones de URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A. de 0,64 euros de valor nominal, lo cual significará un aumento de capital en la cantidad de 77.418.850,56. Euros. De esta manera, y conforme a esta previsión el artículo 5º de los Estatutos sociales de la sociedad absorbente URBAS, PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., quedaría redactado de la forma que se indica a continuación:

"ARTICULO 5º.- El capital social es de 137.850.556,80, representado por 215.391.495 acciones al portador, de 0,64 euros nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 215.391.495, ambos inclusive.

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las

acciones de la Compañía son libremente transmisibles siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables."

Se hace constar, no obstante, que esta cifra de acciones a emitir y, por tanto, el consiguiente aumento de capital previsto en URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., pueden sufrir variaciones en el momento de ejecutarse la operación de fusión proyectada como consecuencia de (i) variaciones en el número de acciones de URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. que esta sociedad adquiriera como propias en la fusión (y que se utilizarán en el canje según lo previsto en el Proyecto de Fusión) y/o (ii) como consecuencia, asimismo, de variaciones en el número de participaciones sociales de las sociedades absorbidas que puedan verse afectadas por la prohibición de canje prevista en el artículo 249 de la Ley de Sociedades Anónimas.

II. Identificación de los administradores de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTAREY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

a) URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

- GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en el Camino del Fresno s/n, Meco, Madrid, y N.I.F nº B-19134048. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 30 de junio de 2004.
- Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 9 de septiembre de 2004.
- Don David Fiter Serra, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 1926290. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.
- Don Ignacio Checa Zavala, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 17845570-P. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.
- Don Joaquín Angel Mínguez Navarro, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 19481534-M. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.
- Don Alfonso Martínez Peláez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 50315504. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

b) COSTAREY, S.L.

- GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil nº 7, Guadalajara y NIF B-82357252. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
- ALQUILERES Y VENTAS ALVEN, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Altamira nº 1, Azuqueca de Henares, Guadalajara y NIF B-19130632. Actúa representada por Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
- GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES, S.L., sociedad con nacionalidad española y domicilio en la calle Víctor Andrés Belaúnde nº 9, Madrid y NIF A-82895814. Actúa representada por Don Camilo Méndez González Palenzuela, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

- Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Azuqueca de Henares, Guadalajara, calle Altamira nº 1, y DNI 2177879-D y que su nombramiento vigente como administrador es de 10 de agosto de 2001.
 - Don Tomás Alarcón Zamora, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y DNI 45484421-X y que su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
 - Don Ricardo Calvo Calvo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y DNI 3054242-A. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
 - Don Jesús Ordóñez Gutiérrez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y con DNI 30833380-T. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
 - Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y con DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.
- c) *GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.*
- IROR INVERSIONES, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Capitán Boixareu Rivera nº 24, Guadalajara y NIF B-19160944. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.
 - ARRABAL DEL AGUA, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Chorrán nº 6, Guadalajara y NIF B-19182872. Actúa representada por Don Ricardo Calvo Calvo, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.
 - DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, Guadalajara y NIF B-19160142. Actúa representada por Doña María Pilar López Vegas, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.

En Guadalajara, a 22 de diciembre de 2006.

URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

TEXTO REFUNDIDO DE LOS ESTATUTOS SOCIALES (Septiembre 2006)

TITULO 1. » DENOMINACIÓN, OBJETO, DURACIÓN Y DOMICILIO

» ARTICULO 1º La Sociedad se denomina "URBAS, PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.", y se regirá Estatutos, por la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales vigentes.

» ARTICULO 2º El objeto de la Sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su p y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones. Para la plena eficacia agilización de las actividades que constituyen el objeto social de la Compañía, ésta podrá:

a) Asociarse, participar, intervenir y colaborar con otras personas jurídicas, públicas y privadas, mercantiles.

b) Constituir, fundar, participar y adquirir toda clase de Sociedades civiles y mercantiles, acciones, participi obligaciones sociales, mediante las suscripciones y desembolsos correspondientes.

c) Regir, administrar y representar toda clase de personas jurídicas en las que, por cualquier motivo, p intervenga la Sociedad.

» ARTICULO 3º La duración de la Sociedad será indefinida. En cualquier momento, empero, podrá la Junta extraordinaria de accionistas acordar su disolución sujetándose a lo dispuesto en la legislación vigente.

» ARTICULO 4º La Sociedad tiene su domicilio en Madrid, Ronda de Segovia nº 2, E, pudiendo el C Administración variarlo dentro de la ciudad, cumpliendo los requisitos legales, así como establecer Su Delegaciones en cualquier otro punto. Para trasladar el domicilio fuera de Madrid se requerirá acuerdo d General.

TITULO 2 . » CAPITAL SOCIAL

» ARTICULO 5º El capital social es de CUARENTA MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL OCHO CUATRO EUROS Y DIECISEIS CÉNTIMOS DE EURO (40.287.804,16 euros), representado por 62.949.694 a portador, de 0,64 euros nominales cada una, numeradas correlativamente del 1 al 62.949.694, ambos incl

Las acciones están representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones de la Compañía son l transmisibles siempre de conformidad con la legislación vigente, y con arreglo a lo dispuesto en el Re. 116/1992, de 14 de febrero, y demás disposiciones aplicables.

» ARTICULO 6º El capital social podrá ser aumentado o disminuido por acuerdo de la Junta General extr de accionistas, convocada al efecto y válidamente constituida con arreglo a lo dispuesto en la Ley de S Anónimas.

» ARTICULO 7º Las acciones son indivisibles. En su consecuencia, los copropietarios de una acción desig sola persona, que ejercerá los derechos de socio y aquéllos serán solidariamente responsables frente aia de sus obligaciones como accionistas y quedarán sujetos a los presentes Estatutos y a todos los acuerdo quedando a salvo los derechos de impugnación que concede la Ley.

TITULO 3 . » JUNTAS GENERALES

» ARTICULO 8º La Junta General de accionistas, legalmente constituida, asume la suprema representa Sociedad y sus acuerdos, una vez aprobada el acta correspondiente en cualquiera de las dos formas que p Ley, tendrán fuerza ejecutiva incluso para los accionistas disidentes o ausentes, a partir de la fecha de e de la misma. Quedan a salvo los derechos de impugnación que concede la Ley.

» ARTICULO 9º La Junta General se reunirá con carácter ordinario dentro del primer semestre de cada carácter de extraordinaria, siempre que la convoque el Consejo de Administración por propio acuerdo o de uno o más accionistas que, previo depósito de sus títulos, justifiquen que representan, por lo menos, e ciento del capital social.

La convocatoria de Junta General ordinaria o extraordinaria se efectuará mediante anuncios publicados d con lo prevenido en la legislación vigente, con quince días de antelación, por lo menos, a la fecha señala celebración de la Junta. En las convocatorias se expresarán todos los asuntos que han de tratarse e i podrá hacerse constar la fecha en la que, si procediera, se reunirá la Junta en segunda convocatoria. As expresarán en la convocatoria cuanto previene la legislación vigente.

» ARTICULO 10º Las Juntas Generales podrán celebrarse en el domicilio social o en local que acuerde el C Administración, que esté situado dentro de la misma población del citado domicilio.

» ARTICULO 11º Tienen derecho de asistencia a las Juntas Generales los accionistas titulares de un r cincuenta acciones que, con antelación de cinco días a aquéi en que haya de celebrarse la Junta, las tenga

en el registro contable de anotaciones en cuenta del Servicio de Liquidación y Compensación de Valores a las entidades adheridas al mismo. Las tarjetas de asistencia a la Junta serán facilitadas por la propia Co entidad adherida al sistema de liquidación y compensación encargado del registro contable a través del sus entidades adheridas, se canalizarán a los accionistas, con arreglo a la normativa del mercado de valores y se canalizarán a los accionistas, con arreglo a la normativa del mercado de valores para la agrupación de acciones para ejercer el derecho de asistencia.

» ARTICULO 12º Cada cincuenta acciones dan derecho a un voto.

» ARTICULO 13º 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, la aplicación lo prevenido en los Artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas. La representación de los accionistas que sólo agrupándose tendrían derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos.

» ARTICULO 14º La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria si los accionistas, presentes o representados, posean al menos el 25 por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrido. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, la modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de los accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital.

Cuando concurren accionistas que representen menos del 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los tercios del capital presente o representado en la Junta.

» ARTICULO 15º El Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces convocará y presidirá la Junta General, dirigirá los debates, resolverá las cuestiones que se susciten en el acto de la Junta sobre interpretación de los Estatutos y junto con el Secretario y en su caso también, con los dos interventores que nombre la Junta, firmará las actas en el libro correspondiente.

» ARTICULO 16º Corresponde a la Junta General ordinaria:

a) Censurar la gestión social, aprobar, en su caso, el Balance, la Memoria, el informe de los Administradores y las Cuentas Sociales correspondientes al ejercicio anterior, así como resolver sobre la aplicación de resultados y sobre las propuestas formuladas por el Consejo de Administración.

b) Elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente efectuado el propio Consejo y revocar cualesquiera de dichos mandatos y nombramientos.

c) Resolver sobre las proposiciones del Consejo de Administración.

d) Resolver sobre las proposiciones que, verbalmente en el acto de la Junta o por escrito y con una antelación mínima de dos días, hayan presentado los accionistas y siempre que tales propuestas no versen sobre la modificación de los Estatutos Sociales, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales y que el Artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas sujeta a concurrencias y mayorías especiales y que la relación directa con el orden del día no afecten a lo dispuesto en el Artículo 96 de la Ley de Sociedades Anónimas.

e) Nombrar Auditores de Cuentas y, en su caso, sus suplentes, con fijación del plazo de nombramiento.

» ARTICULO 17º Corresponde a la Junta General extraordinaria:

a) Deliberar y resolver sobre las propuestas que formulen el Consejo de Administración o las acciones de la Junta.

b) Acordar la emisión de obligaciones dentro de los límites que fija la Ley.

c) Acordar sobre modificación de Estatutos, aumento o disminución del capital social, la transformación, fusión o escisión y disolución de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales. En las Juntas Generales extraordinarias no podrá deliberarse más que sobre los asuntos anunciados en la convocatoria.

TITULO 4 . » ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

» ARTICULO 18º Sin perjuicio de las facultades reservadas por las Leyes o por estos Estatutos a la Junta General de Accionistas, regirá y administrará la Sociedad el Consejo de Administración.

» ARTICULO 19º El Consejo de Administración se compondrá de un número de accionistas que fijará la Junta General y que no podrá ser inferior a cinco, ni superior a dieciséis, los cuales elegirán de entre ellos un Presidente y nombrarán un Secretario. Podrá asimismo nombrar uno o varios Vicepresidentes y Vicesecretarios. Los nombramientos de Secretario y Vicesecretario podrán recaer en personas extrañas al Consejo. También podrán designarse dichos cargos por la Junta General de accionistas.

» ARTICULO 20º La duración del mandato de los Consejeros es de cinco años, siendo el cargo re revocable y reelegible por períodos de igual duración máxima.

» ARTICULO 21º La elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General. E vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna Junta General.

» ARTICULO 22º Cada Consejero deberá tener garantizada su gestión con cien acciones de la Sociedad especialmente a dicho objeto. Esta garantía será cancelada quedando las acciones libres, una vez qu General haya aprobado las cuentas del último ejercicio en que el Consejero hubiere desempeñado su carg

» ARTICULO 23º El Consejo de Administración se reunirá siempre que lo convoque el Presidente.

Si algún Consejero lo solicitase por escrito, no podrá excusarse de convocar reunión dentro de los tr siguientes a tal petición. Las reuniones se celebrarán en el lugar y en la hora que fije el Presidente, pc propia o con arreglo a lo que solicite la mayoría de Consejeros. Los Consejeros que no puedan asistir a ur podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

Para que el Consejo pueda tomar acuerdos precisa que estén presentes o representados la mayo Consejeros. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los Consejeros presentes y repre resolviendo los empates el voto del Presidente, y serán consignados en un libro de actas con la firma del y Secretario o de quienes hagan sus veces.

» ARTICULO 24º El Consejo tiene la plena y absoluta representación de la Sociedad en juicio y fuera de él facultades y atribuciones se precisen para el cumplimiento de los fines sociales, con la sola excepción (expresamente se reservan a las Juntas Generales.

Podrá, en su consecuencia, realizar toda clase de actos y contratos de administración y domini compraventa de inmuebles y bienes raíces, gravarlos o hipotecarlos. Podrá afianzar, garantizar y i cualquiera de las formas y modalidades admitidas en derecho, cuantas operaciones mercantiles, financ cualquier otro tipo fueran precisas en interés de la Sociedad, ante las personas físicas y jurídicas q convenientes. En todo caso, la representación de la Sociedad en juicio y fuera de él y el uso de la fi corresponderá, por consiguiente, al Consejo de Administración y a las personas en las que éste delegue.

» ARTICULO 24º BIS Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presente Estatutos, la retribuc miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual fija y determinada, y en asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la S conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en cont Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el impc fijado por la Junta General.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras pe profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ej de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión propias de su condición de Consejeros.

» ARTICULO 25º El Consejo de Administración, con el voto favorable de dos tercios de sus componen delegar, total o parcialmente, sus facultades que no sean privadas del pleno del Consejo en virtud de c legal o estatutaria, en uno o varios de sus miembros o en otras personas ajenas al Consejo, atribuyéndo el uso de la firma social y la representación jurídica de la Compañía, con la denominación del Administrador-Delegado, u otra que estime mas adecuada. Podrá, asimismo, nombrar un Comité de formado por un número de personas que estime oportuno, regulando sus facultades. En todo caso el Con señalar la retribución, fija o proporcional, que deban percibir los Delegados que nombre, y que consideración de gasto de la Sociedad.

» ARTICULO 25º BIS La Sociedad tendrá un Comité de Auditoría.

El Comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del C Administración, debiendo ostentar dos de los miembros del Comité de Auditoría la condición de conc ejecutivos. El propio Comité de Auditoría elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamer ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del C Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por período duración máxima.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Admi requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siem convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito algu

restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité der treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se f Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en el lu fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que r asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del C Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurren a la reunión, presentes o repre dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros pr representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del del Comité.

Es competencia del Comité de Auditoría:

- Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en matea competencia.
- Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nom de los auditores de cuentas externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Supervisar los servicios de auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Sociedad.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad. - Relacic los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cu como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en l técnicas de auditoría.

TITULO 5 . » INVENTARIO Y BALANCES

» ARTICULO 26º Los ejercicios sociales comenzarán el primero de Enero y terminarán el treinta y uno de de cada año.

» ARTICULO 27º Cada año con relación al treinta y uno de Diciembre y dentro de los tres primeros Consejo de Administración formulará un inventario-balance de la situación de la Sociedad y de las oq realizadas durante el ejercicio social el cual, junto con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la pro distribución de beneficios, la Memoria y el Informe de Gestión, deberán ser sometidos al informe de los Au Cuentas los cuales, por escrito, propondrán su aprobación o formularán los reparos que estimen convenie término de un mes y todos dichos documentos, junto con el Informe de los Auditores de Cuentas, se ponc Consejo de Administración a disposición de los accionistas en el domicilio social

Las Cuentas anuales formuladas y el Informe de Gestión deberán ser firmados por todos los Administr conformidad con lo prevenido en el Artículo 171.2 de la Ley de Sociedades Anónimas.

» ARTICULO 28º Del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y d debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.
- b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligació Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los acc derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
- c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administraci

» ARTICULO 29º Durante los ejercicios sociales, el Consejo de Administración, dando cumplimiento a lo en el Artículo 216 de la Ley de Sociedades Anónimas, podrá acordar la distribución de cantidades a dividendos.

TITULO 6 . » DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD

» ARTICULO 30º La Sociedad se disolverá cuando concorra alguno de los casos que previene el Artículo Ley de Sociedades Anónimas y cuando lo acuerde la Junta General Extraordinaria en la forma que se p dicha Ley.

» ARTICULO 31º Llegado el caso de disolución de la Sociedad, la Junta General extraordinaria que la acu la forma de proceder a la liquidación de acuerdo con las normas que fija la Ley y nombrará liq liquidadores, en número impar en caso de ser varios, y su remuneración.

ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA MERCANTIL

“COSTA REY”, SOCIEDAD LIMITADA

Artículo 1º.- Denominación

La Sociedad se denomina “COSTA REY, SOCIEDAD LIMITADA”, se rige por los presentes Estatutos y, en lo no previsto por ellos, por la Ley sobre Régimen Jurídico de las Sociedades de Responsabilidad Limitada de 23 de Marzo de 1.995, en adelante, la Ley Especial y Legislación complementaria.

Artículo 2º.- Objeto

La Sociedad tiene por objeto,

1.- La construcción, promoción adquisición, enajenación y explotación, a cualquier título lícito, de toda clase de fincas, rústicas o urbanas, y Complejos Urbanísticos y edificaciones de todo tipo. Las actividades antedichas, se efectuarán por la Sociedad, previo cumplimiento de los requisitos, títulos y licencias legales pertinentes, cuando fuere procedente, y actuando a través de personal titulado competente, cuando su concurso fuere necesario, bien formando parte de la propia empresa, o siendo contratados por ella.

2.- Y la participación en otras Sociedades Mercantiles de objeto idéntico o análogo, a los antedichos. Si las disposiciones legales exigiesen para el ejercicio de algunas de las actividades comprendidas en el objeto social algún título profesional, o autorización administrativa, o inscripción en Registros Públicos, dichas actividades deberán realizarse por medio de persona que ostente dicha titulación profesional, y, en su caso, no podrán iniciarse antes de que se hayan cumplido los requisitos administrativos exigidos.

Artículo 3º.- Duración y fecha de comienzo.

La Sociedad se constituye por tiempo indefinido y dio comienzo a sus operaciones en el día del otorgamiento de la escritura de constitución de la Sociedad.

Artículo 4º.- Domicilio.

La Sociedad tiene su domicilio social y fiscal en Vera (Almería), Parcela 3.3, Sector RC-13, local comercial.

La Administración Social podrá acordar la creación, traslado o supresión de Sucursales, Agencias o Delegaciones, pero si excediere del ámbito provincial, deberá mediar la aprobación de la Junta General.

Artículo 5º.- Capital Social.

El capital social es de UN MILLON SETECIENTOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA EUROS, dividido en VEINTIOCHO MIL TRESCIENTAS participaciones sociales de

60,10 EUROS de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 28.300, ambos inclusive, acumulables e indivisibles, que no tendrán el carácter de valores, no podrán estar representadas por medio de títulos o de anotaciones en cuenta ni denominarse acciones.

Artículo 6º.- Transmisión de participaciones.

- A) Las participaciones sociales, serán transmisibles en la forma prevista por la Ley y estos Estatutos.
- B) El socio que pretenda transmitir intervivos a cualquier título leal, oneroso o gratuito, su participación participaciones sociales a persona extraña a la Sociedad, deberá comunicarlo en forma fehaciente a la Administración social, la cual acusará recibo de la comunicación y lo notificará también fehacientemente a los socios en el plazo de quince días. Los socios podrán optar a la compra dentro de los treinta días siguientes a la notificación, y si son varios los que deseen adquirir la participación o participaciones, se distribuirá entre todos ellos a prorrata de sus respectivas partes sociales. En el caso de que ningún socio ejercite el derecho de tanteo, podrá adquirir la Sociedad esas participaciones en el plazo de otros treinta días, para ser amortizadas, previa reducción del capital social.

Transcurrido este último plazo, sin que ni los socios ni la Sociedad hayan ejercitado su derecho de adquisición preferente, se entenderá que la transmisión ha sido autorizada.

El precio a pagar al transmitente por quien o quienes ejercite el derecho antedicho de preferente adquisición, será el del valor real de la participación o participaciones en cuestión, determinado de común acuerdo, o, en su defecto, por dictamen de Perito designado por consenso de ambas partes, o, en defecto suyo, por el Juez de Primera Instancia del domicilio social.

A los efectos previstos en este Artículo, no tendrán la consideración de personas extrañas a la Sociedad, los descendientes y cónyuge del socio transmitente.

- C) La adquisición de alguna participación social por sucesión hereditaria confiere al heredero o legatario del fallecido, la condición de socio. Esto no obstante, cuando el adquirente "mortis causa" no sea descendiente o cónyuge del socio fallecido, los socios sobrevivientes tendrán derecho a adquirir, dentro de los tres meses siguientes a su muerte, las participaciones sociales del socio difunto, apreciadas en su valor real, según lo prevenido en la Ley Especial. Si fueren varios los socios que quisieran adquirir estas participaciones, se distribuirán entre todos a prorrata de sus respectivas participaciones sociales.
- D) La adquisición por cualquier título, de participaciones sociales, deberá ser comunicada por escrito a la Administración de la Sociedad, indicando nombre o denominación social, nacionalidad y domicilio del nuevo socio. Sin cumplir este requisito no podrá el socio pretender el ejercicio de los derechos que le correspondan en la Sociedad.
- E) La Sociedad llevará un libro registro de socios, en el que se inscribirán sus circunstancias personales, las participaciones sociales que cada uno de ellos

posea y las variaciones que se produzcan, y se anotará, en su caso, la constitución de prenda sobre aquellas. Cualquier socio podrá consultar este Libro Registro, que estará bajo el cuidado y responsabilidad de la Administración Social. El socio tiene derecho a obtener Certificación de sus participaciones en la Sociedad, que figuren en el Libro Registro.

- F) La transmisión de las participaciones sociales, y la constitución de prenda o usufructo sobre ellas, se formalizarán en documento público, que se anotara en el Libro Registro de socios.
- G) El usufructo y la prenda de participaciones sociales, se regirá por lo dispuesto en la Ley Especial.
- H) Las transmisiones de participaciones sociales que no se ajusten a los previstos en la Ley o, en su caso, a lo establecido en estos estatutos no producirá efecto alguno frente a la Sociedad.

Artículo 7º.- Órganos de la Sociedad.

Serán órganos de la Sociedad: La Junta General, la Administración social, y cuando legalmente proceda, los Auditores de Cuentas.

Artículo 8º.- Juntas Generales.

La voluntad de los socios, expresada por mayoría y necesariamente en Junta General, regirá la vida de la Sociedad con arreglo a la Ley Especial.

- A) Las Juntas Generales, podrán ser Ordinarias o Extraordinarias.
- B) La convocatoria de la Junta General, habrá de hacerse por la Administración, mediante comunicación dirigida al domicilio de cada socio que conste en el Libro Registro, por Correo Certificado con Acuse de Recibo, o cualquier otro modo fehaciente. A tal efecto, los socios podrán pedir, en cualquier tiempo, que se actualicen o cambien los datos de su domicilio que figuren en dicho Libro Registro.
- C) La Administración social convocará necesariamente la Junta cuando lo solicite un número de socios que represente, al menos, la vigésima parte del capital social.
- D) En todo caso, la Junta, quedará válidamente constituida para tratar cualquier asunto sin necesidad de previa convocatoria si, encontrándose presenta o representado todo el capital social, todos los asistentes deciden celebrarla.
- E) Actuarán como Presidente y Secretario de la Junta, respectivamente, los que lo fueren de la Administración social, y en su defecto, los designados, al comienzo de la reunión, por los socios concurrentes.
- F) La deliberación sobre el Orden del Día, se llevará a cabo bajo la dirección del Presidente, quien concederá la palabra y fijará los turnos de oradores, cuidando

los derechos de las minorías. Los votos a emitir serán proporcionales a las participaciones de cada socio, decidiéndose por voto mayoritario, conforme al Artículo 43 de la Ley Especial, y sin perjuicio de lo dispuesto en los Artículos 53, 68 y 69 de la misma.

G) Salvo lo prevenido en estos Estatutos, será de aplicación a la Junta General de socios, lo dispuesto en la Ley Especial.

Artículo 9º.- Administración.

La Sociedad podrá ser regida y administrada.

1.-Por un Administrador Único.

2.-Por varios Administradores, que actuarán conjunta o separadamente, según se les nombre.

3.-O por un Consejo de Administración compuesto por tres miembros como mínimo y de doce como máximo, elegidos por la Junta General.

Para ser nombrado Administrador no se requerirá la condición de accionista.

Los Administradores ejercerán su cargo por tiempo indefinido.

El Consejo de Administración se reunirá en los días que el mismo acuerde y siempre que lo disponga su Presidente o lo pida uno de sus componentes, en cuyo caso se convocará por aquel para reunirse dentro de los quince días siguientes a la petición.

La convocatoria se hará siempre por escrito dirigido personalmente a cada Consejero, con una antelación mínima de cinco días a la fecha que se fije para la reunión.

El Consejo de Administración quedará válidamente constituido, cuando concurren a la reunión presentes o representados la mitad más uno de sus componentes.

La representación para concurrir al Consejo habrá de recaer necesariamente en otro Consejero.

Salvo los acuerdos en que la Ley exija mayoría reforzada, éstos se adoptarán por mayoría absoluta de los Consejeros concurrentes.

En caso de empate en las votaciones será dirimente el voto del Presidente.

Si la Junta no los hubiese designado, el Consejo nombrará de su seno al Presidente y al Secretario.

El Consejo regulará su propio funcionamiento, aceptará la dimisión de los Consejeros y procederá en su caso, se producen vacantes durante el plazo para el que fueron nombrados los Administradores a designar entre los accionistas las personas que hayan de ocuparlos hasta que se reúna la primera Junta General.

Las discusiones y acuerdos del Consejo se llevarán a un Libro de Actas, y serán firmadas por el Presidente y el Secretario, Las Certificaciones de las actas serán

expedidas por el Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno del Presidente.

En caso de ser necesario, la Junta General designará Auditores de Cuentas.

El cargo de administrador, es gratuito.

La Junta General decidirá alternativamente por cualquiera de las formas antedichas de Administración social.

Incompatibilidades.

No podrán ocupar ni ejercer cargos en esta Sociedad, las personas comprendidas en alguna de las prohibiciones o incompatibilidades establecidas en la Ley 12/1.995, de 11 de Mayo, Ley 2/1.995, de 23 de Marzo, Ley 19/1.998, de 12 de Julio, reguladora de la Auditoria de Cuentas, y en las demás disposiciones legales, estatales o autonómicas, en la medida y condiciones en ellas fijadas.

Artículo 10º.- Facultades de la Administración Social.

La representación de la Sociedad, en juicio y fuera de él, corresponde a la Administración social, y en caso de Consejo de Administración, este actuará de forma colegiada, y por decisión mayoritaria, según lo establecido en el Artículo 9º de los Estatutos, teniendo facultades, lo más ampliamente entendidas, para contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto a toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, sin más excepción que la de aquellos asuntos que no estén incluidos en el objeto social.

A título enunciativo, y no limitativo, se enumeran las siguientes facultades.

- 1.- Administrar, organizar y gobernar la Sociedad, contratar en general, realizar toda clase de actos y negocios, obligacionales o dispositivos, de administración ordinaria o extraordinaria y de riguroso dominio, respecto de toda clase de bienes, muebles, inmuebles, dinero, valores mobiliarios y efectos de comercio, y en consecuencia comprar o adquirir por cualquier título oneroso o gratuito, vender, retraer, permutar, enajenar en general, constituir, posponer, dividir, subrogar, aceptar y cancelar hipotecas y otros derechos reales, sobre toda clase de bienes, muebles o inmuebles y suscribir contratos de arrendamiento, incluso financiero (Leasing).
- 2.- Dividir bienes comunes y modificar entidades registrales, practicando segregaciones, agregaciones, agrupaciones, divisiones materiales y horizontales, declaraciones de obra nueva y constituir y cancelar servidumbres de todas clases.
- 3.- Constituir, disolver y liquidar Sociedades de todas clases.
- 4.- Librar, aceptar, intervenir, avalar, endosar, negociar, descontar, cobrar, pagar y protestar letras de cambio y otros efectos de crédito o giro.
- 5.- Actuar con bancos, incluso el de España, Cajas de Ahorro y demás establecimientos de crédito, abriendo, siguiendo y cancelando cuentas corrientes y de crédito, así como de cualquier otra clase y libretas de ahorro, disponiendo de ellas

mediante talones, cheques, transferencias, órdenes de pago y de cualquier otra forma.

6.- Solicitar y obtener créditos y préstamos, así como avales y garantías.

7.- Constituir fianzas y depósitos de todas clases, incluso en la Caja General de Depósitos, y cancelarlos, retirando el metálico y valores en que consistan.

8.- Contratar con el Estado, Comunidades Autónomas, la Provincia, el Municipio, y demás Entidades Públicas, o con particulares, previa adjudicación o no de las obras y suministros, en subasta, concurso, concurso-subasta, concursos restringidos y contrataciones directas y realizar toda clase de proposiciones y ofertas.

9.- Hacer y recibir, incluso de la Delegación de Hacienda y cualesquiera otras dependencias del Estado toda clase de pagos y cobros y exigir y otorgar los recibos, facturas, libramientos y cartas de pago que se precisen.

10.- Otorgar renunciaciones, transacciones y compromisos.

11.- Representar a la Sociedad ante toda clase de Juzgados y Tribunales, incluso el Supremo y Constitucional, y Juzgados de lo social y ante toda clase de Entidades y Organismos, públicos y privados, Autoridades y Dependencias, incluso Delegaciones de Hacienda y ante los Entes, Comunidades y Organismos Autonómicos, con plenitud de facultades, en cualesquiera actos, pleito y expedientes, pudiendo acordar sobre el ejercicio de cuantos derechos, acciones, excepciones y recursos, ordinarios y extraordinarios, incluso de casación y amparo; entablen y formulen querrelas y denuncias por cualquier supuesto delito, se ratifiquen o desistan de las mismas, y transigir toda clase de cuestiones y diferencias; absolver posiciones y prestar confesión judicial-

12.- Hacer contestar toda clase de actas, notificaciones y requerimientos.

13.- Otorgar y revocar poderes de todas clases a terceras personas, incluso Abogados y Procuradores, con las facultades que estime oportunas.

14.- Solicitar copias de toda clase de documentos públicos y privados, que fueren precisos o se consideren convenientes.

La administración social, podrá designar de su seno una Comisión Ejecutiva o uno o varios Consejeros Delegados, determinando las personas que deben ejercer dichos cargos y su forma de actuar, pudiendo delegar en ellos, total o parcialmente, con carácter temporal o permanente, todas las facultades que no sean indelegables conforme a la Ley.

El Consejo de Administración podrá efectuar también tales delegaciones en varios Consejeros, determinando entonces, si han de actuar conjuntamente o pueden hacerlo por separado.

En todo lo no estatuido, el ejercicio y responsabilidades del cargo de Administrador., se regulará por lo previsto en la Ley Especial.

Artículo 11º.- Disposiciones Económicas.

A) Cada ejercicio social, comprenderá desde el uno de Enero al treinta y uno de Diciembre de cada año, en cuya fecha se cerrará. Por excepción, el primer ejercicio comprendió desde el día de la firma de la escritura de constitución, hasta el treinta y uno de Diciembre del mismo año.

B) La Administración Social deberá llevar los libros sociales y de contabilidad, y redactar las cuentas anuales y el informe de gestión y la propuesta de aplicación

del resultado con arreglo a lo previsto en la Ley, y en el plazo máximo de tres meses desde el cierre del ejercicio.

- C) Las cuentas anuales y el informe de gestión deberán ser siempre firmados por los Administradores.
- D) Cuando, con arreglo a la Ley, la Sociedad no esté obligada a someter sus cuentas a verificación por un Auditor, los socios que representen al menos cinco por ciento del capital social podrán solicitar, con arreglo a la Ley, el nombramiento de un Auditor que efectúe la revisión de las cuentas de un ejercicio, siempre que no hayan transcurrido tres meses desde la fecha de su cierre.
Los gastos de esta auditoria serán satisfechos por la Sociedad.
- E) Con los requisitos previstos en la Ley y en estos Estatutos para la modificación de los mismos, podrá acordarse en Junta General la obligatoriedad de que la Sociedad someta sus cuentas anuales de forma sistemática a la revisión de Auditores de Cuentas, aunque no lo exija la Ley. Con los mismos requisitos se acordará la supresión de esta obligación.
- F) A partir de la convocatoria de la Junta General, cualquier socio podrá obtener de la Sociedad de forma inmediata y gratuita los documentos que han de ser sometidos a la aprobación de la misma y el informe de los Auditores de Cuentas en su caso. En la convocatoria se hará expresión de este derecho.
No obstante, los socios tendrán derecho al examen, por sí o en unión de persona perita, de las cuentas anuales, con sus antecedentes e informe de los Auditores, en su caso, solamente durante los quince días anteriores al de la celebración de la Junta, y en el domicilio social.
- G) Los beneficios líquidos obtenidos, después de deducir Impuestos y Reservas legales o voluntarias, se distribuirán entre los socios en la proporción correspondiente a sus respectivas participaciones sociales.
- H) Dentro del mes siguiente a la aprobación de las cuentas anuales se presentará, para su depósito en el Registro Mercantil del domicilio social, Certificación de los acuerdos de la Junta General, sobre la aprobación de las cuentas anuales y aplicación del resultado, a la que se adjuntará un ejemplar de cada una de dichas cuentas y los demás documentos previstos en la Ley. Si alguna de las cuentas anuales se hubiera formulado de forma abreviada, se hará constar así en la Certificación, con expresión de la causa.

Artículo 12º.- Fusión, transformación, escisión, disolución y liquidación.

La fusión, transformación, escisión, disolución y liquidación de la Sociedad, se regirá por lo dispuesto en la Ley Especial 2/1.995, de 23 de Marzo y demás Legislación complementaria.

Artículo 13º.- Otras disposiciones.

Sumisión Jurisdiccional.

Toda cuestión o desavenencia entre socios o entre éstos y la Sociedad, se someterá al fuero de la Sociedad, con renuncia del fuero propio, si fuere distinto.

ESTATUTOS DE LA ENTIDAD MERCANTIL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
"GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L."

TITULO PRIMERO

DENOMINACION Y REGIMEN JURIDICO, DOMICILIO, DURACION Y OBJETO.

Artículo 1º.- DENOMINACION Y REGIMEN JURIDICO.-

.La entidad "GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.", se rige por los presentes Estatutos y, en lo no previsto, por la Ley 2/1995, de 23 de Marzo (B.O.E. de 24 de marzo), Código de Comercio, Reglamento del Registro Mercantil y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 2º.- OBJETO.

El objeto de la Sociedad lo constituye:

· La construcción, promoción y comercialización de todo tipo de inmuebles, así como la adquisición, explotación y enajenación de bienes inmuebles.

Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad, total o parcialmente, mediante su participación en otras con objeto análogo.

Quedan excluidas aquéllas para cuyo ejercicio exija la Ley algún requisito o circunstancia que la Sociedad no reúna o cumpla.

Artículo 3º.--:DURACION E INICIO DE OPERACIONES

.La duración de la Sociedad será indefinida; dando comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Si la Ley exige el cumplimiento de algún requisito previo para el inicio de alguna de las actividades del objeto social, no podrá la Sociedad ejercitarla hasta que quede cumplido.

En cuanto a los contratos celebrados en nombre de la Sociedad antes de su inscripción en el Registro Mercantil, se estará a lo dispuesto en la Ley.

Artículo 4º.- DOMICILIO.

El domicilio de la Sociedad se fija en Guadalajara, plaza de los Caídos en la Guerra Civil, número siete.

Puede el órgano de administración trasladarlo dentro de dicha población, así como acordar la creación o supresión de sucursales.

TITULO SEGUNDO

CAPITAL SOCIAL Y REGIMEN DE LAS PARTICIPACIONES.

Artículo 5º.- CAPITAL.-

El capital social es de QUINIENTOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO EUROS.

En cuanto al aumento o reducción del capital, se estará a lo dispuesto en los artículos 73 a 83 de la Ley 2/1.995.

Artículo 6.- PARTICIPACIONES.-

El capital social está dividido y representado por nueve mil trescientas setenta participaciones de cincuenta y tres euros con cuarenta céntimos de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Se numeran del 1 al 9.370 ambos inclusive.

Artículo 7º.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS SOCIOS.

Todas las participaciones gozan de iguales derechos y obligaciones.

Cada participación social confiere a su titular legítimo la condición de socio, con todos los derechos y deberes, facultades y determinaciones que legal y estatutariamente le corresponden.

De igual modo, su titularidad supone la aceptación de estos Estatutos y de los acuerdos válidamente adoptados por la Junta General o por la Administración de la Sociedad, en el ámbito de sus respectivas competencias; y sin perjuicio de los derechos, de separación e impugnación, cuando legalmente proceda.

Artículo 8º:- COPROPIEDAD, USUFRUCTO, PRENDA Y EMBARGO DE PARTICIPACIONES.

En todo lo relativo a copropiedad, cotitularidad, de derechos, usufructo, prenda o embargo de participaciones, serán aplicables los artículos 35 a 38, de la Ley.

Artículo 9º. REGIMEN DE TRANSMISION DE LAS PARTICIPACIONES SOCIALES.

La transmisión de participaciones sociales se rige por lo establecido en los artículos 28 a 34 de la Ley.

No obstante, si el adquirente "mortis causa" no fuese una de las personas, a que se refiere el artículo 29.1 de la propia Ley, se dará el derecho de adquisición que permite el artículo 32.2 de la misma.

En todo caso, la transmisión deberá constar en documento público.

TITULO TERCERO

GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA SOCIEDAD.

Artículo 10º.-ORGANOS.-

El gobierno, administración y representación de la Sociedad corresponde:

- A la Junta General de Socios
- Y a la Administración social, que podrá confiarse alternativamente por la Junta General a un Administrador, a varios solidarios, a varios mancomunados o a un Consejo de Administración. Si se encomienda a varios Administradores (salvo en caso de Consejo) el mínimo serán dos y el máximo diez. Si se encomienda a varios que actúen conjuntamente, bastará la firma de dos cualesquiera de ellos.

SECCION "A".- DE LA JUNTA GENERAL.

Artículo 11°:- ENUNCIADO.-

La Junta General de Socios, legalmente convocada y constituida, es el órgano supremo de deliberación y soberanía de la Sociedad.

Debe necesariamente reunirse una vez al año, dentro de los seis primeros meses de cada ejercicio económico, a efectos de lo dispuesto en el artículo 45.2 de la Ley.

Artículo-12°.-CONVOCATORIA Y ASISTENCIA.

La Junta General se convocará y celebrará en la forma que determinan la Ley y estos Estatutos; debiendo mediar un mínimo de quince días entre la convocatoria y la fecha de la reunión, si la Ley no impone un plazo mayor.

La convocatoria se hará por la Administración, en la forma determinada en el artículo 46.1 de la Ley.

La asistencia a la Junta podrá hacerse por medio de representante, en los términos del artículo 49 de la Ley; pero pudiendo designarse como representante a cualquier persona física.

Artículo 13°.-:JUNTA UNIVERSAL.

La Junta General se entenderá válidamente constituida, siempre que hallándose representados o presentes todos los socios, acepten por unanimidad su celebración y el orden del día, de la misma.

Artículo 14°.- ACUERDOS.

Los acuerdos de la Junta se tomarán con las mayorías prevenidas en el artículo 53 de la Ley; ello, sin perjuicio de lo dispuesto en otros preceptos legales para situaciones concretas.

De los acuerdos adoptados se extenderá el acta correspondiente, que será aprobada en la forma que determinan los artículos 54 y 55 de la misma Ley. Serán Presidente y Secretario de la Junta General quienes los socios elijan.

SECCION "B".- DE LA ADMINISTRACION.-

Artículo 15º.- ENUNCIADO Y RETRIBUCION

La Administración social asume la representación plena de la Sociedad en el ámbito de su objeto; correspondiéndole en orden a su gobierno cuantas facultades no se hallen expresamente atribuidas a la Junta General por la legislación vigente o por estos Estatutos. El ejercicio de cargos en la Administración social será gratuito.

Artículo 16º.- DESIGNACION DE ADMINISTRADORES.

La Administración será desempeñada por la persona o personas que la Junta General designe, los cuales podrán ser o no socios.

A ella compete decidir también sobre la separación del cargo de quien desempeñe la Administración, así como sobre la elección del sustituto.

Artículo 17.- FUNCIONAMIENTO DEL CONSEJO.-

Cuando la Administración social se encomiende a un Consejo de Administración, se observarán las siguientes reglas:

- Se compondrá de un :mínimo de tres y un, máximo de doce miembros.
- Se convocará por el Presidente, o el que haga sus veces; por carta certificada remitida con una antelación mínima de siete días, indicando fecha, lugar y hora de la reunión y el orden del día.
- Quedará válidamente constituido cualquiera que sea el :número plural de concurrentes.
- Los acuerdos se adoptarán por mayoría absoluta de los concurrentes, salvo exigencia legal superior., El Presidente dirigirá el debate, dará la palabra por orden de petición y las votaciones se harán a mano alzada, salvo cuando la votación deba ser secreta por decisión del Presidente o por petición de la mayoría, de los asistentes.
- El Consejo elegirá de entre sus miembros un Presidente y un Secretario y cualquier otro cargo, salvo que los hubiera-designado ya la Junta General al tiempo de su nombramiento.

- En lo no regulado expresamente, se estará a lo dispuesto en la legislación específica aplicable en cada momento.

Artículo 18'.- DURACION DEL CARGO.

La duración de los cargos en la Administración social será indefinida.

Artículo 19º.- FACULTADES DE LA ADMINISTRACION

La Administración social tendrá la plena representación de la Sociedad en juicio y fuera de él en todos los asuntos pertenecientes al giro y tráfico de la empresa, con las más amplias facultades de administración y disposición, dominio y gravamen, en el ámbito del objeto social.

Para conocimiento de terceros se hace constar que, a efectos internos, y con carácter meramente enunciativo y en modo alguno limitativo, le corresponden, entre otras, las siguientes

FACULTADES:

a) Usar la firma social, administrar, dirigir y controlar el giro y tráfico industrial y mercantil de la Sociedad.

b) Celebrar y suscribir cuantos contratos se precisen o convengan con el Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio y cualesquiera otras entidades públicas, -o privadas, así como con los particulares, sean o no Sociedades y cualquiera, que sea su nacionalidad.

c). Solicitar de los poderes públicos, autoridades, centros y oficinas, la concesión de toda clase de beneficios o subvenciones, así como la devolución de cantidades que se adeuden a la Sociedad y retirarlas de donde proceda.

d): Concertar seguros de cualquier clase, particularmente contra daños, riesgos de transporte, incendios, accidentes de trabajo y a la exportación; firmando las pólizas o documentos correspondientes y cobrando, en su caso, las indemnizaciones.

e) Transigir y comprometer en juicio de arbitraje, conforme a la Ley de 5 de Diciembre de 1.988.

f) Concurrir a licitar en subastas y adjudicaciones de bienes en nombre de la Sociedad, pudiendo hacer, modificar y adicionar propuestas y aceptar adjudicaciones.

g) Abrir, contestar y autorizar con su firma la correspondencia social.

h) Pagar, librar, endosar, intervenir, aceptar, avalar, protestar, cobrar, negociar y descontar letras de cambio y demás documentos de giro mercantil. Abrir y actuar en cuentas corrientes y de crédito en Bancos, Cajas de Ahorro y establecimientos de su género, incluso en el Banco de España y demás entidades de crédito oficial; haciendo cuanto la legislación y práctica bancarias permitan. Cobrar créditos y pagar deudas sociales; constituir y cancelar fianzas, percibir sus intereses y prorrogarlas o renovarlas. Retirar de cualquier lugar o dependencia, oficina pública o privada, cantidades que se adeuden a la Sociedad por cualquier concepto, incluso de la Caja General de Depósitos y de la Administración de Hacienda del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o Municipio.

i) Actuar como actor, demandado, coadyuvante o en cualquier otro concepto, en toda clase de pleitos, procedimientos y juicios de la jurisdicción civil penal, administrativa, voluntaria o contenciosa, social, de trabajo, gubernativo o cualquier otra jurisdicción ordinaria o especial; celebrar actos de conciliación, con o sin avenencia; interponer toda clase de recursos; incluso de casación, revisión, nulidad o injusticia notoria; proponer y practicar pruebas, ratificarse en escritos, allanarse y transigir, pedir la ejecución de sentencias, autos y demás resoluciones que se obtengan; y, para todo ello, nombrar los Letrados y Procuradores que sean convenientes, con las facultades generales del poder para pleitos, que podrá revocar.

j) Realizar actos de riguroso dominio, pudiendo al efecto comprar, vender, aportar, hipotecar, gravar, constituir, extinguir servidumbres y cargas, permuta y dar en pago; efectuar modificaciones hipotecarias de fincas; consentir, modificar, seguir y cancelar hipotecas, prendas u otros gravámenes, operando en Bancos, incluso el Hipotecario y de España, en toda clase de operaciones, sin limitación; y tomar dinero a préstamo. Y ello, con relación a toda clase de bienes y derechos, muebles e inmuebles y de cualquier otra naturaleza. -

k)-Participar en otras sociedades, adquiriendo acciones o participaciones sociales de sociedades ya existentes o suscribiendo tales acciones o participaciones en el momento de su constitución, realizando toda clase de aportaciones, dinerarias o no, incluso de bienes inmuebles, determinando libremente su nombre social, objeto, domicilio, capital y régimen jurídico, aprobando estatutos, interviniendo en la primera Junta General que se celebre con voz y voto, designar y aceptar cargos, en especial para designar representante a la Sociedad, si el nombramiento recayese en la misma como persona jurídica; representar a la Sociedad con voz y voto en las reuniones del Órgano de Administración y realizar cuanto fuese preciso para que dichas sociedades y sus órganos queden perfectamente constituidos e inscritos en el Registro Mercantil.

l) Otorgar y firmar cuantas escrituras, contratos y, documentos públicos y privados, civiles o, mercantiles, afecten o interesen a la Compañía por, cualquier título, supuesto o efecto, o por virtud de las facultades concedidas.

m) Delegar todas o parte de las funciones, que le están atribuidas en una o más personas, incluso personas ajenas a la Sociedad; para lo cual otorgará ante Notario las correspondientes escrituras de poder, con las facultades que estime convenientes o necesarias --incluso la de sustitución y revocación del poder, dentro de las propias y dejando a salvo las facultades que son legalmente indelegables.

Artículo 20º.- CONSEJEROS DELEGADOS.

El Consejo de Administración, caso de existir y con el voto favorable de dos tercios de sus miembros, podrá delegar todas o algunas de sus facultades que no tengan el carácter de indelegables, en uno o más Consejeros Delegados, que ejercerán el cargo con carácter solidario, salvo, que otra cosa se diga al tiempo de su nombramiento. También podrá el Consejo delegar las facultades representativas y de elevación a público del acta de los acuerdos sociales en cualesquiera de ellos; y con el mismo carácter.

TITULO CUARTO

EJERCICIO SOCIAL, BALANCE Y .BENEFICIOS

.Artículo 21º.- EJERCICIO SOCIAL.

El ejercicio social comienza el día 1 de enero, salvo el primero, y termina el día 31 de diciembre de cada año.

Artículo 22º:- BALANCE.-

Al final de cada ejercicio social y en el plazo máximo de tres meses a contar desde su cierre, se practicarán las cuentas anuales y el Balance con referencia al mismo; el cual, con la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, la propuesta de distribución de beneficios y la Memoria explicativa, deberá proponerla la Administración Social a la Junta General para su aprobación; y ello previa revisión e información de los Auditores de Cuentas, en su caso.

Los socios podrán examinarlas a partir de la convocatoria de la Junta.

Artículo 23º.- BENEFICIOS.

Las utilidades anuales tendrán como aplicación primordial la cobertura de los gastos de administración, entretenimiento y explotación, las amortizaciones y, en general, todo lo que hubiera sido necesario para la obtención de aquéllas, incluso las atenciones fiscales de dichos beneficios que sean a cargo de la Sociedad.

Una vez determinado el beneficio líquido, se detraerá la suma que a propuesta de la Administración se estime conveniente destinar, a fondos de reserva, además y sin perjuicio de los que respectivamente hayan de destinarse a reservas legales obligatorias.

Al resto de los beneficios se les dará el destino que en cada caso acuerde la Junta General. Siempre con acatamiento de las prescripciones legales aplicables.

La Administración social podrá acordar la distribución de cantidades a cuenta de beneficios, con las limitaciones y cumpliendo los requisitos establecidos en la Ley y demás disposiciones complementarias.

TITULO QUINTO

DISOLUCION Y LIQUIDACION.-

Artículo 24°.- DISOLUCION.-

La Sociedad se disolverá por las causas previstas en el artículo 104 de la Ley; con aplicación de lo dispuesto en los artículos 105 a 108 de la misma.

Artículo 25°.- LIQUIDACION.

Disuelta la Sociedad se abrirá el periodo de liquidación.

Se aplicará a la liquidación lo establecido en los artículos 109 a 124 de la Ley.

TITULO SEXTO

DISPOSICIONES ADICIONALES.

Artículo 26°.- SOCIEDAD UNIPERSONAL:-

Para todo lo relativo a la sociedad unipersonal tanto a la así constituida o como a la sobrevenida, habrá de tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 125 a 129 de la Ley, debiendo entenderse los presentes estatutos con la debida adaptación a tal situación.

Artículo 27º.- SUMISION JURISDICCIONAL.

La interpretación de estos Estatutos compete a la Junta General, y toda cuestión o divergencia que surgiera entre los socios y la Sociedad o alguno de sus órganos se someterá con carácter preferente y salvo disposición imperativa en contrario al procedimiento de Arbitraje, con sujeción a las normas de la Ley 36/1.988, de 5 de Diciembre.

En todo caso los socios quedan sometidos a la jurisdicción, y competencia de los Juzgados y Tribunales del domicilio social.

Siguen las firmas de los comparecientes.-

RELACIÓN DE ADMINISTRADORES TRAS LA FUSIÓN. LISTADO DE NOMBRES Y APELLIDOS, PARA PERSONAS FÍSICAS; O DE SU DENOMINACIÓN PARA PERSONAS JURÍDICAS Y DE SUS ADMINISTRADORES. SERÁN LOS MISMOS QUE LOS EXISTENTES ANTES DE LA ABSORCIÓN.

Urbas, Proyectos Urbanísticos, s.a.

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en el Camino del Fresno s/n, Meco, Madrid, y N.I.F nº B-19134048. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 30 de junio de 2004. Presentada su dimisión en el Consejo de 22 de diciembre de 2006.

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 9 de septiembre de 2004.

Don David Fiter Serra, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 1926290. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Ignacio Checa Zavala, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 17845570-P. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Joaquín Angel Mínguez Navarro, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 19481534-M. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

Don Alfonso Martínez Peláez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 50315504. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

Don Francisco Javier de Irizar Ortega, mayor de edad de nacionalidad española, con domicilio en Guadalajara calle Mozart nº 3 con DNI 03059064 H elegido por cooptación en el Consejo de 22 de diciembre de 2006 tras la renuncia de Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L.. Pendiente de ratificación de la Junta General.

Identificación de los administradores de las sociedades URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A., COSTA REY, S.L. y GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

a) URBAS PROYECTOS URBANISTICOS, S.A.

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en el Camino del Fresno s/n, Meco, Madrid, y N.I.F nº B-19134048. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 30 de junio de 2004. Presentada su dimisión en el Consejo de 22 de diciembre de 2006.

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 9 de septiembre de 2004.

Don David Fiter Serra, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 1926290. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Ignacio Checa Zavala, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 17845570-P. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Joaquín Angel Mínguez Navarro, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 19481534-M. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

Don Alfonso Martínez Peláez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 50315504. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

b) COSTA REY, S.L.

GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la Plaza de los Caídos de la Guerra Civil nº 7, Guadalajara y NIF B-82357252. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

ALQUILERES Y VENTAS ALVEN, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Altamira nº 1, Azuqueca de Henares, Guadalajara y NIF B-19130632. Actúa representada por Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

GESTION Y DESARROLLO DEL HENARES, S.L., sociedad con nacionalidad española y domicilio en la calle Víctor Andrés Belaúnde nº 9, Madrid y NIF A-82895814. Actúa representada por Don Camilo Méndez González Palenzuela, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente

como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

Don Julio Fernando Fernández Sánchez Caballero mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Azuqueca de Henares, Guadalajara, calle Altamira nº 1, y DNI 2177879-D y que su nombramiento vigente como administrador es de 10 de agosto de 2001.

Don Tomás Alarcón Zamora, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y DNI 45484421-X y que su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

Don Ricardo Calvo Calvo, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y DNI 3054242-A. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

Don Jesús Ordóñez Gutiérrez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y con DNI 30833380-T. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Vera (Almería), en la Urb. Puerto Rey, local comercial sito en la parcela 3.3, sector RC-13 y con DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 10 de agosto de 2001.

c) GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANISTICOS, S.L.

IROR INVERSIONES, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Capitán Boixareu Rivera nº 24, Guadalajara y NIF B-19160944. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.

ARRABAL DELAGUA, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la calle Chorrán nº 6, Guadalajara y NIF B-19182872. Actúa representada por Don Ricardo Calvo Calvo, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.

DOS PROVINCIAS CONSTRUCCIONES, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en la Plaza de los Caídos en la Guerra Civil nº 7, Guadalajara y NIF B-19160142. Actúa representada por Doña María Pilar López Vegas, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 31 de diciembre de 2004.

RELACIÓN DE ADMINISTRADORES TRAS LA FUSIÓN. LISTADO DE NOMBRES Y APELLIDOS, PARA PERSONAS FÍSICAS; O DE SU DENOMINACIÓN PARA PERSONAS JURÍDICAS Y DE SUS ADMINISTRADORES.

SERÁN LOS MISMOS QUE LOS EXISTENTES ANTES DE LA ABSORCIÓN.

Urbas, Proyectos Urbanísticos, s.a.

GUADAHERMOSA GRUPO INMOBILIARIO, S.L., sociedad con nacionalidad española y con domicilio en el Camino del Fresno s/n, Meco, Madrid, y N.I.F nº B-19134048. Actúa representada por Don Francisco Javier Irizar Ortega, mayor de edad, de nacionalidad española. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 30 de junio de 2004. Presentada su dimisión en el Consejo de 22 de diciembre de 2006.

Don Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 3057824-C. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 9 de septiembre de 2004.

Don David Fiter Serra, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 1926290. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Ignacio Checa Zavala, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 17845570-P. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 23 de junio de 2005.

Don Joaquín Angel Mínguez Navarro, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 19481534-M. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

Don Alfonso Martínez Peláez, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio a estos efectos en Madrid, Ronda de Segovia, nº 2 E y DNI 50315504. Su nombramiento vigente como administrador es de fecha 19 de enero de 2006.

Don Francisco Javier de Irizar Ortega, mayor de edad de nacionalidad española, con domicilio en Guadalajara calle Mozart nº 3 con DNI 03059064 H elegido por cooptación en el Consejo de 22 de diciembre de 2006 tras la renuncia de Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L.. Pendiente de ratificación de la Junta General.