



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

Muy Srs. nuestros:

Con fecha 8 de octubre de 2103, se ha recibido en esta entidad, requerimiento de esa Comisión, para la emisión de informe sobre diversos extremos, en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2012 así como con la información periódica correspondiente al primer semestre del ejercicio 2013 de esta compañía.

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

1. *En relación con el nuevo párrafo de énfasis contenido en el informe del auditor fechado el 31 de mayo, relativo a las cuentas anuales, individuales y consolidadas, de 2012, cabe destacar que, la nota 17 "Provisiones" de la memoria consolidada añade que, "la Sociedad Dominante avaló el préstamo hipotecario concedido por un banco marroquí a Urbas Maroc S.A.R.L., sociedad del Grupo hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito judicial. La diferencia entre el importe reclamado y el importe de la valoración judicial, 625 miles €, se han provisionado en este ejercicio registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada".*

*Por su parte, la nota 21 "Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes", contenida en la memoria consolidada, revela que "al 31 de diciembre de 2012, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.842 miles €, de los cuales 17.817 miles € se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2012. Los administradores entienden que el grupo únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por dicho importe."*

*El auditor concluye el párrafo de énfasis indicando que, puesto que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.*

*Por último, el apartado g) "Variaciones en el perímetro de consolidación", contenido en la nota 3. "Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas", establece que "Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante procedió a la venta por un euro del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L."*

*Respecto a lo anteriormente expuesto, se deberá aportar la siguiente información:*

- 1.1. *En relación con la parte compradora, Associated Worldwide Services Group, S.L., indíquese si se encuentra en relación con URBAS, en alguno de los supuestos contemplados en el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.*

La sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L. no se encuentra en ninguno de los supuestos previstos en la normativa indicada respecto a Urbas Grupo Financiero, S.A. o su grupo.



- 1.2. *En relación con la operación de venta de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., indíquese si se tomó como referencia del precio de venta (1€) la valoración de un experto independiente, en cuyo caso deberá indicarse el nombre del mismo y describirse el método y las principales hipótesis empleadas en la citada valoración.*

En la operación mencionada no se tomó como referencia la valoración de un experto independiente. En este sentido, el precio de la transacción fue establecido como resultado de la negociación mantenida entre las partes, en base a la información disponible y en condiciones de independencia mutua. Los principales factores considerados en la estimación del mencionado precio fueron: la situación patrimonial de la filial y los valores razonables de sus activos y de los pasivos asociados a los mismos.

- 1.3. *Justifíquense las razones por las cuáles URBAS mantuvo el aval a pesar de haber tenido lugar la venta de Urbas Maroc en 2011, y si el hecho de mantenerlo supuso la firma de alguna cláusula compensatoria por parte de Associated Worldwide Services Group, a favor de URBAS en caso de ejecución de la hipoteca por parte del banco marroquí.*

La razón para mantener el aval fue la negativa de la entidad bancaria a su devolución y cancelación, no existiendo más cláusulas compensatorias a favor de ésta compañía, más que las garantías legalmente existentes respecto a la posible repetición contra la sociedad deudora.

- 1.4. *Justifíquense las razones por las cuáles se ha considerado que han sido transferidos los riesgos y beneficios de tipo significativo asociados a Urbas Maroc, teniendo en cuenta que URBAS mantiene la obligación de pago del aval. Indique, adicionalmente, si la operación tiene asociadas cláusulas suspensivas o resolutorias o compromisos vinculados a algún aspecto concreto de la misma.*

La escritura de compraventa de esta participada no contempla cláusulas suspensivas o resolutorias que pudiesen suponer la retroacción de la misma y confiere la transmisión al comprador de todos los riesgos y beneficios asociados a Urbas Maroc, S.A.R.L. desde el momento de la firma de dicha escritura. Urbas Grupo Financiero, S.A. sigue siendo responsable, por tanto, de la contingencia que pudiese derivarse de la ejecución del aval prestado, motivo por el cual mantiene registrado en sus estados financieros el riesgo derivado del mismo.

- 1.5. *Describase el estado en que se encuentra la reclamación a la fecha de contestación al presente requerimiento, así como el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos motivados por la misma, especificando si la Sociedad se ha visto obligada a atender algún pago derivado de la misma, en cuyo caso deberá indicarse el importe abonado.*

A la fecha se ha dictado Sentencia por parte del correspondiente tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc, S.A.R.L. al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la ejecución de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable.

El calendario esperado de salida de beneficios económicos dependerá del progreso de la ejecución hipotecaria descrita anteriormente, desconociendo, en la actualidad, la fecha de finalización de este proceso y, consecuentemente, de la potencial liquidación de la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.

En cuanto a los gastos abonados hasta la fecha, se corresponden con honorarios de abogado y procurador por la representación legal de la compañía en el procedimiento indicado y que ascienden a 20 miles de euros.

2. *Según se pone de manifiesto en la nota 17 "Provisiones" de la memoria consolidada, dentro del epígrafe de "Provisiones a largo plazo", cuyo saldo total a 31/12/2012 asciende a 4,5 millones de €, figura un importe de 1,3 millones de € en concepto de provisiones por distintos litigios en curso.*



*En relación con los citados litigios deberá facilitarse la siguiente información, requerida por el párrafo 85 de la NIC 37 "Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes":*

*2.1. Breve descripción la naturaleza (conceptos e importes) de las principales obligaciones contraídas al 31 de diciembre de 2012, facilitando el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos producidos por las mismas.*

Los litigios de los que deriva la provisión indicada son los siguientes:

- Procedimiento Ordinario 950/2006, seguido ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 63 de Madrid, por demanda interpuesta contra Alminar de Villas S.L., en reclamación de cumplimiento de una opción de compra a favor de URBAS sobre las participaciones sociales de Darien Investment, S.L, en el que recayó Sentencia desestimando íntegramente la demanda mencionado con condena en costas. Igualmente se desestimó el recurso de apelación interpuesto también con condena en costas. La cantidad provisionada de 330 miles de euros corresponde a las costas causadas.
- Procedimiento Ordinario 1146/2007 ante el Juzgado de 1ª Instancia nº 5 de Guadalajara, instado por Alternativas Energéticas Vaquero, contra Urbas Terfovol S.A., por demanda de resolución de contratos de ejecución de obra y mantenimiento y reclamación de daños y perjuicios. La cuantía de la demanda asciende a 684.254,13 €. Sentencia de la Audiencia Provincial de Guadalajara estimando el recurso de Urbas Terfovol y desestimando el de Alternativas Energéticas Vaquero, recurrido por estos ante el Tribunal Supremo. Se dicta Sentencia en fecha 25 de abril de 2012, por la que se estima parcialmente el recurso de casación interpuesto por Alternativas Energéticas Vaquero, condenando a Urbas Terfovol S.A. al pago de la cantidad de 305.474,14 €, por lo que una vez sumados los intereses resultaría la cantidad provisionada de 366 miles de euros.
- Procedimiento judicial seguido por la entidad Attijari Wafa Bank contra la sociedad Urbas Maroc SARL, en reclamación de un préstamo que se encuentra avalado por Urbas Grupo Financiero S.A., por importe total de 17.800.000 €. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que la Sociedad ha estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 625 miles de euros, equivalente a la diferencia entre el importe total del préstamo y la valoración independiente del activo hipotecado realizada por un perito judicial.

*2.2. Una indicación acerca de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión.*

En cuanto a las costas causadas del procedimiento ordinario 950/2006, dicho importe está en ejecución actualmente, incrementándose en los intereses correspondientes mientras no se proceda a su pago.

En cuanto a la sociedad Urbas Terfovol S.A., en la actualidad está en situación concursal, por lo que la salida de cualquier recurso dependerá de la evolución de dicho procedimiento.

En cuanto al procedimiento judicial seguido por Attijari Wafa Bank, se ha dictado Sentencia por el tribunal marroquí condenando a Urbas Maroc al pago de la totalidad de la deuda, estando previsto se proceda por la entidad acreedora a la ejecución de la hipoteca que garantiza dicha deuda, de conformidad con la legislación marroquí aplicable, por lo que la salida de cualquier recurso dependerá del progreso de la ejecución de dicha hipoteca, desconociendo en la actualidad cuando se podrá culminar el proceso y liquidar la deuda restante que prevemos que tenga que hacer frente la compañía.



- 2.3. *El importe de cualquier eventual reembolso, informando además sobre la cuantía de los activos que hayan sido reconocidos para recoger los eventuales reembolsos esperados.*

No se prevén reembolsos y, por tanto, no se ha registrado activo contingente alguno.

3. *La nota 23 de la memoria consolidada "Transacciones con partes vinculadas" indica que se ha recibido una reclamación del accionista Tres Culturas Dos Orillas en relación con el perjuicio económico ocasionado por la prestación en ejercicios anteriores de una garantía prendaria de acciones de la Sociedad. Esta nota revela que el Consejo de Administración encargó un estudio externo para valorar dicho perjuicio, que lo fijó en 1.414 miles de € que ha sido registrado como "Otras deudas con socios y administradores" durante 2012.*

*En relación con la garantía prendaria de acciones de Urbas, describase:*

- 3.1. *La razón por la cual se prestó, las fechas e importes asociados, así como el número de acciones de la Sociedad afectadas por la misma.*

La razón por la que se efectuó el préstamo de acciones fue a solicitud de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. (posteriormente absorbida por URBAS) a efectos de garantizar un préstamo personal concedido a ésta en fecha 5 de diciembre de 2006, por la entidad Monte de Piedad y Caja de Ahorros San Fernando de Huelva, Jerez y Sevilla, afectando a un total de 2.500.000 acciones propiedad de Tres Culturas Dos Orillas.

- 3.2. *El motivo por el cual URBAS es responsable del perjuicio causado a Tres Culturas Dos Orillas por la prestación de la garantía prendaria, revelando el nombre del experto que ha llevado a cabo el estudio del citado perjuicio y el método empleado en su valoración.*

A los efectos de establecer el perjuicio causado y la cuantificación del mismo se ha seguido el contenido del informe preparado por parte del experto independiente, GUPAC ASESORES, S.L., que se adjunta como Anexo nº 1.

- 3.3. *Los Órganos de Gobierno que han intervenido en la operación, la tipología de los Consejeros según lo dispuesto en la Orden Ministerial 46/2013, indicando expresamente si alguno de los mismos se ha abstenido en las decisiones relativas a la citada operación.*

La operación descrita se sometió a aprobación del Consejo de Administración de fecha 28 de marzo de 2013, para cuya votación se ausentaron tanto D. Juan Antonio Ibáñez Fernández como D. Jesús Ordóñez Gutiérrez, debido a su vinculación con la mercantil Tres Culturas Dos Orillas S.L., derivando en el Consejo la decisión a tomar sobre ello velando por los intereses de la compañía.

El resto de Consejeros asistentes fueron ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L. , representado por Dª Julia María Moreno Infantes, CORPORATE LEISURE S.L., representada por D. José Humberto Ávila Carrillo, EURO COMETA, S.L., representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás, AURICI DEL SUR S.L., representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández, y FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L., representada por D. Ricardo López Vegas.

- 3.4. *Describase el estado en que se encuentra la citada reclamación a la fecha de contestación al presente requerimiento, especificando si la Sociedad se ha visto obligada a atender algún pago en relación con la misma, en cuyo caso deberá indicarse el importe abonado.*

A fecha del presente no hay reclamación en curso por haberse reconocido la cantidad mencionada, habiéndose abonado la cantidad de 1.617.942,40 €, mediante la suscripción de acciones en la ampliación de capital por compensación de créditos aprobada por el Consejo de Administración de fecha 20 de septiembre de 2013, haciendo uso para ello de la autorización de la Junta General de accionistas de la compañía de fecha 25 de junio de 2013.



Dicha cantidad resulta de sumar el perjuicio mencionado de 1.414 miles de euros a la cantidad que ya estaba reconocida anteriormente por importe de 203 miles de euros por dicho concepto, por lo cual, lo que realmente se ha registrado ha sido una actualización de dicho concepto.

Igualmente dicha cantidad se ha registrado a favor de Iror Inversiones S.L., si bien no figura a favor de dicha sociedad por haber procedido ésta a la cesión de dicha deuda a favor de la compañía Nova Lurani S.L.

- 3.5. *Por último, indíquese si la información sobre esta garantía prestada por el accionista Tres Culturas Dos Orillas fue desglosada en el apartado correspondiente a "Operaciones con partes vinculadas" de las cuentas anuales u otras informaciones financieras de anteriores ejercicios. En caso negativo, indíquense las razones por las cuáles no se incluyó la citada información.*

La deuda por la garantía prestada estaba recogida en el apartado correspondiente a "Operaciones con partes vinculadas" en anteriores ejercicios por un importe de 203.537,59 €, habiendo variado el importe en virtud del informe mencionado con la aprobación expresa del Consejo de Administración.

4. *La nota 10 "Inversiones Inmobiliarias" de la memoria consolidada revela que en 2010 tuvo lugar la adquisición del local de oficinas en la C/Velázquez en Madrid a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31/12/2012 Urbas no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2,5 millones € registrada bajo el epígrafe de "Proveedores por compras de activos inmobiliarios".*

*Por su parte, la nota 12 "Existencias" pone de manifiesto que durante 2012, URBAS ha reincorporado a sus inmuebles terminados 90 de las 167 fincas transmitidas a Construcciones Tajo West, S.L. en la operación de permuta realizada en 2010 por importe de 2,9 millones €. Dicha reincorporación ha sido realizada en base a las condiciones contractuales suscritas por las partes en la operación de permuta.*

*Con fecha 26/4/2011 y 26/5/2011 esta Comisión remitió a la Sociedad sendos requerimientos solicitando la ampliación de información de la operación descrita acontecida en 2010, en relación a la cuál URBAS contestó señalando que consideraba que había transferido sustancialmente los riesgos y beneficios, a pesar de mantener la obligación de pago de las hipotecas subrogables a las promociones transmitidas, en la medida en la que no mantenía ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, e indicando que los contratos no recogían ningún supuesto de cancelación o resolución de la operación de permuta en caso de incumplimiento y que la operación no tenía asociadas cláusulas suspensivas o resolutorias o compromisos vinculados a ningún aspecto concreto de la misma.*

*Facílese la siguiente información al respecto:*

- 4.1. *En este sentido, describanse cuáles han sido las condiciones contractuales, indicando si las mismas ya existían a 31/12/2010 y 31/12/2011, que han motivado la reincorporación en 2012 de 90 de las 167 fincas transmitidas en 2010.*

En 2012 se produjo un incumplimiento contractual por parte de Construcciones Tajo West, S.L. que conforme a las estipulaciones suscritas por ambas partes supuso la reincorporación a los estados financieros de Urbas Grupo Financiero, S.A. de parte de las fincas transmitidas. Dicha reincorporación se ha realizado de conformidad con el poder irrevocable conferido por la sociedad Construcciones Tajo West, S.L., a favor de URBAS, ante el Notario de Madrid D. Alejandro M. Velasco Gómez, el día 3 de marzo de 2010, bajo el número 694 de protocolo, por el que autorizó, para que en su nombre y representación, por medio de cualquiera de sus representantes, dicha sociedad vendiese, o por cualquier otro título enajenase, a la persona o personas que tuviese por conveniente, y con libertad de condiciones y precio las fincas que la sociedad poderdante adquirió, debido a los incumplimientos imputables a la sociedad poderdante, y en particular de los requisitos recogidos en el documento privado de fecha 3 de marzo de 2010, protocolizado ante el Notario mencionado al principio en



dicha fecha, número 712 de protocolo, enumerando a tipo enunciativo la no subrogación por su parte en las hipotecas que gravan las fincas transmitidas, o el no abono de las cuotas devengadas durante el periodo en que han sido propietarios.

Es de destacar que la reincorporación afecta a las fincas que no habían sido transmitidas a terceros por parte de Construcciones Tajo West S.L., respecto a las cuales se había producido la subrogación hipotecario, y por tanto no respondían de dichos incumplimientos.

- 4.2. *El importe de la deuda subrogable que figura registrada a 31 de diciembre de 2012 en las cuentas anuales de URBAS dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero", que corresponde a las fincas entregadas en la permuta, desglosando sus vencimientos en los próximos cinco años y posteriores. Además deberá indicarse expresamente si existen pagos de dicha deuda no atendidos a su vencimiento y si, en ese caso, la entidad financiera ha reclamado la entrega de los bienes afectos a la hipoteca, debiendo describirse en todo caso las negociaciones llevadas a cabo por URBAS con la citada entidad financiera, en caso de haber incurrido en mora de los pagos.*

**Vencimiento deuda (Operación Recompra Tajo-West)**

ENTIDAD	Euros			
	Vencido	Vto. a un año	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años
BBK Bank Cajasur	2.937.761	-	-	-
Banco Sabadell	-	-	-	8.175
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	381.015	14.162	70.810	135.528
<b>TOTAL</b>	<b>3.318.776</b>	<b>14.162</b>	<b>70.810</b>	<b>143.703</b>

La deuda de la que responden las fincas que han sido reincorporadas al balance de Urbas, a favor de la Entidad BBK Bank Cajasur está vencida e impagada, encontrándose actualmente en fase de ejecución la hipoteca que grava las fincas. Por su parte, la deuda a favor de Cajas Rurales Unidas se encuentra, igualmente, en fase de ejecución.

- 4.3. *Por último, indíquese cuáles serían las consecuencias para URBAS, en caso de que Construcciones Tajo West incumpliese los pagos asociados al préstamo hipotecario, cuya garantía es el local situado en la C/Velázquez.*

La obligación de pago del préstamo hipotecado cuya garantía es el local situado en la C/ Velázquez corresponde a URBAS, en virtud de la compraventa de dicho local, si bien la entidad bancaria no ha aceptado la subrogación hasta el momento, por lo que el incumplimiento del pago por parte de Construcciones Tajo West supone el incumplimiento del pago por parte de URBAS y, por consiguiente, la potencial reclamación judicial de dicho préstamo y finalmente la ejecución hipotecaria del activo hipotecado por parte de la entidad acreedora.

A fecha de hoy no nos consta que se haya iniciado la ejecución de dicha deuda por la entidad bancaria.

5. *El apartado i) Variaciones en el perímetro de consolidación, contenido en la nota 1) "Introducción, bases de presentación de los estados financieros semestrales resumidos consolidados", correspondiente al informe financiero del primer semestre de 2013, señala que, con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad procedió a la venta del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica S.L. por un precio de venta de 13,5 millones de €, a abonar mediante el cumplimiento de determinados hitos a las sociedades Associated Worldwide Services Group, S.L., Asesores Inmobiliarios Metropolitan S.L. y Berwick Develops S.L.*

*Por su parte, la nota 10. "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar", establece que al cierre del primer semestre de 2013, este epígrafe recoge los 13,5 millones de € de la operación de venta de las participaciones de Urbanijar Ibérica S.L., cuyos pagos están sujetos a una serie de hitos.*



*Deberá facilitarse la siguiente información al respecto:*

- 5.1. *En relación con las partes compradoras, Associated Worldwide Services Group, S.L., Asesores Inmobiliarios Metropolitan S.L. y Berwick Develops S.L., indíquese si se encuentra en relación con URBAS, en alguno de los supuestos contemplados en el artículo segundo de la Orden EHA/3050/2004, de 15 de septiembre, sobre la información de las operaciones vinculadas que deben suministrar las sociedades emisoras de valores admitidos a negociación en mercados secundarios oficiales.*

Las sociedades Associated Worldwide Services Group S.L., Asesores Inmobiliarios Metropolitan S.L. y Berwick Develops S.L., no se encuentran en ninguno de los supuestos previstos en la normativa indicada respecto a ésta compañía.

- 5.2. *Justifíquense las razones por las cuáles se ha considerado que han sido transferidos los riesgos y beneficios de tipo significativo asociados a Urbanijar Ibérica S.L., teniendo en cuenta que los pagos derivados de su venta se encuentran sujetos al cumplimiento de una serie de hitos.*

Urbas considera que se han trasferido sustancialmente los riesgos y beneficios en la medida en la que no mantiene ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos habiéndose transferido el control efectivo de los mismos a las respectivas contrapartes, y por entender que la venta realizada cumple todos los requisitos exigidos y concurren las condiciones esenciales para su validez exigidas por el Código Civil, así como por la legislación propia aplicable a las transmisiones de participaciones sociales, aún cuando se hayan establecido determinadas garantías, cuya única finalidad es asegurar el pago del precio aplazado pactado.

- 5.3. *Cuantifíquese el beneficio/pérdida derivado de la citada operación, procediendo a describir los hitos a cuyo cumplimiento está supeditado el abono de su importe, e indicando si existe algún tipo de cláusula suspensiva o resolutoria o compromiso vinculado a algún aspecto concreto de la operación o algún supuesto de cancelación o resolución por incumplimiento.*

La pérdida derivada de la citada operación asciende a 20 euros, es decir el resultado es prácticamente neutro.

Los hitos a los que se supedita el abono del importe de la compraventa son los siguientes:

- En caso de que se produzca la aprobación de la licencia de obra de los Proyectos de Parques Fotovoltaicos que se están tramitando en la actualidad sobre la finca propiedad de la sociedad, se abonará en dicho momento el 20 % del precio total de compra.
- En caso de que se suscriba cualquier tipo de contrato de arrendamiento relacionado con los Proyectos de Parques Fotovoltaicos que se están tramitando en la actualidad sobre la finca propiedad de la sociedad, se abonará en dicho momento el 30 % del precio total de compra.
- En caso de se produzca la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del Sector SUE 5-B del Plan de Ordenación Municipal de Guadalajara, en el que se ubican determinados activos propiedad de la sociedad, se abonará una cantidad equivalente al 5 % del precio total de compra.
- En caso de se produzca la inclusión de la finca propiedad de la sociedad en las Juntas de Compensación de la Unidad Urbanística de Actuación UZPI.05 Villaverde-Butarque y API 17.12 “Carretera de San Martín de la Vega” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, se abonará una cantidad equivalente al 45 % del precio total de compra.

Para el aseguramiento de la obligación de pago de las cantidades expuestas, se constituyó garantía pignoraticia sobre las participaciones cuya transmisión se perfeccionó, y de las que cada uno de los deudores son titulares en la mercantil



"URBANIJAR IBÉRICA, S.L.", la cual se extiende hasta el día fijado como vencimiento para el pago de las cantidades expuestas.

En caso de producirse el impago de la cantidad garantizada, el acreedor pignoraticio procederá a la realización y ejecución de la prenda conforme a la regulación establecida en el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y demás que le resulte de aplicación, siempre en proporción entre el impago y la garantía total, de forma que las participaciones retornarán a propiedad de Urbas en caso de impago.

6. *Por su parte, la nota 7 "Inversiones inmobiliarias" incluida en las notas explicativas contenidas en el informe correspondiente al primer semestre de 2013 señala que "el valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 30 de junio de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.482 miles de euros." y que "durante el primer semestre de 2013, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe".*

*Por su parte, la nota 9 "Existencias", de la citada información semestral indica que "al 30 de junio de 2012, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de existencias por valor de 3.508 miles de €. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, habiendo sido estimado por la Dirección considerando la situación del mercado inmobiliario durante los seis primeros meses del ejercicio."*

*Facílese la siguiente información al respecto:*

- 6.1. *Respecto a las valoraciones de las Inversiones inmobiliarias a 30 de junio de 2013, indíquese el nombre del experto que ha emitido el informe, la fecha de emisión y la fecha a la cual se refiere el citado informe, así como si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones, debiendo describir la metodología y principales hipótesis empleadas en la valoración de los distintos tipos de activos inmuebles.*

No existen valoraciones realizadas por tasadores independientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 30 de junio de 2013, por lo que entendemos que la afirmación contenida en el informe correspondiente al primer semestre de 2013, solo puede ser debida a un error en su redacción.

- 6.2. *Respecto a las valoraciones de las Existencias a 30 de junio de 2013, describáse las principales hipótesis aplicadas y métodos empleados en la determinación del valor razonable de estos activos inmobiliarios, principalmente en lo referente a la cartera de suelo e inmuebles terminados.*

Como continuación a lo expuesto en el párrafo anterior las valoraciones de los activos inmobiliarios a 30 de junio de 2013, han sido estimadas por la Dirección de la compañía, considerando la situación del mercado inmobiliario durante los seis primeros meses del ejercicio, y teniendo en cuenta para ello la coyuntura general del mercado inmobiliario de general conocimiento, y los indicadores publicados al efecto por las principales compañías tasadoras, que reflejan una bajada en la valoración de los activos similar a la producida en ejercicios anteriores.

A dicho efecto indicamos que se ha seguido el mismo criterio utilizado en el ejercicio inmediatamente anterior, aplicando un deterioro del valor equivalente al 7 % semestral en lo que se refiere a terrenos y solares, y al 5 % semestral en cuanto a viviendas y producto terminado.

7. *Respecto al epígrafe de "Provisiones", la nota 15 "Provisiones a largo plazo" contenida en las notas explicativas a los Estados financieros correspondientes al primer semestre de 2013 de Grupo URBAS, muestra un incremento del saldo hasta 8,1 millones € a 30 de junio de 2013, con motivo del registro de una dotación por importe de 3,6 millones €.*



A este respecto, dicha nota pone de manifiesto que las principales dotaciones del ejercicio corresponden por un lado, a los procedimientos judiciales derivados de reclamaciones efectuadas por los trabajadores del Hotel Monasterio San Miguel, tras el cierre del mismo, y por otro lado, a las dotaciones correspondientes a los litigios que se mantienen con las entidades de créditos.

En relación con el Hotel Monasterio San Miguel, la nota 15 revela que Grupo URBAS fue empresa codemandada junto con la empresa empleadora Inmobiliaria Amurga, S.L., dependiente del Grupo Jale y que las Sentencias dictadas por los distintos Juzgados de lo Social de Jerez de la Frontera, condenan solidariamente a las empresas Hoteles Jale, S.L., Inmobiliaria Amurga, S.L., Construcciones Landaca, S.L., Casas Nobles Hosteleras, S.L., y a Grupo URBAS, por un importe total aproximado de 700 mil €. En la actualidad se está a la espera de decisión sobre el recurso interpuesto para hacerla valer en la totalidad de los procedimientos judiciales.

Respecto a lo anterior, deberá suministrarse la siguiente información:

7.1. *Facítese una breve descripción la naturaleza (conceptos e importes) de los litigios que se mantienen con las entidades de créditos.*

ENTIDAD BANCARIA	CONCEPTO	PROMOCION	IMPORTE (Miles de Euros)
BANESTO	HIPOTECARIO PROMOTOR	CUESTA DE HITA	781
CAJADUERO	HIPOTECARIO SUELO	SUE 6 PIOZ	2.244
BANKIA	HIPOTECARIO PROMOTOR	EDIFICIO SAN SEBASTIAN	286
LA CAIXA	HIPOTECARIO SUELO	SUE 4 YUNQUERA	647
CAJA SUR	HIPOTECARIO PROMOTOR	VISTAHERMOSA 2ª FASE	1.976
CAJA SUR	HIPOTECARIO PROMOTOR	PUERTO REY 1ª FASE	4.053
BANCO SABADELL	HIPOTECARIO PROMOTOR	PUERTO REY 2ª FASE	1.268
IBERCAJA	HIPOTECARIO SUELO	SUE 6-A PIOZ	1.614
<b>TOTAL</b>			<b>12.869</b>

Todos los litigios indicados se encuentran en fase de ejecución hipotecaria.

La diferencia entre el importe reflejado en el cuadro anterior y el saldo de provisiones a largo plazo de 8,1 millones de euros se debe a que la cantidad correspondiente a interiores y gastos figura registrada en la cuenta correspondiente a préstamos de los Estados Financieros mencionados.

7.2. *Describase el estado en que se encuentra el recurso interpuesto en relación con el procedimiento judicial derivado de las reclamaciones efectuadas por los trabajadores del Hotel Monasterio San Miguel, a la fecha de contestación al presente requerimiento.*

En la actualidad no se han producido variaciones respecto a la situación de estos procesos por lo que se está a la espera de la resolución de los recursos interpuestos.

7.3. *Respecto a los litigios descritos en el punto 7.1 y al procedimiento judicial descrito en el punto 7.2, describase el calendario esperado de las salidas de beneficios económicos, especificando si la Sociedad se ha visto obligada a atender algún pago en relación con los mismos, en cuyo caso deberá indicarse el importe abonado.*

No existe un calendario fidedigno debido a que todo ello dependerá del avance de los procedimientos en los distintos juzgados en que se están tramitando.

7.4. *Una indicación acerca de las incertidumbres relativas al importe o al calendario de las salidas de recursos que producirá la provisión.*



La salida de recursos dependerá del progreso de dichos procedimientos judiciales y de la posterior reclamación de la diferencia entre el precio de adjudicación de los activos y la deuda existente.

7.5. *El importe de cualquier eventual reembolso, informando además sobre la cuantía de los activos que hayan sido reconocidos para recoger los eventuales reembolsos esperados.*

Actualmente, los litigios con las entidades de crédito que se encuentran en curso versan sobre préstamos con garantía hipotecaria y no se espera ningún reembolso eventual de su posible resolución.

8. *La nota 24 "Gestión de riesgos" incluida en las notas explicativas a los Estados financieros correspondientes al primer semestre de 2013 de Grupo URBAS, en su apartado relativo al Riesgo de liquidez, pone de manifiesto que las restricciones del crédito que sufre el sector inmobiliario, la disminución de los ingresos por ventas, así como la iliquidez de los activos inmobiliarios, son circunstancias que pueden causar una falta de liquidez suficiente en el momento necesario, que podría producir un impacto sustancial adverso en las actividades, el resultado de las operaciones o en la situación financiera del Grupo. Finaliza el párrafo indicando que "esta situación ha provocado tensiones de liquidez que han impedido cumplir con parte de sus compromisos de pago".*

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

8.1. *Importe de la deuda vencida y no pagada a 30 de junio de 2013, facilitando un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses, y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallen los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos préstamos.*

**Cuadro de vencimientos de Deudas a 30 de junio de 2013 (miles de euros)**

Entidad	Deuda Vendida	Vto. de 1 a 3 meses	Vto. de 3 a 6 meses	Vto. de 6 a 12 meses	Vto. a 1 a 5 años	Vto. a más de 5 años	Total
Banesto	10.472	-	-	-	-	-	10.472
Banco Pastor	-	-	-	-	2.000	-	2.000
BBVA	1.350	-	-	-	-	-	1.350
BBK Bank Cajasur (*)	4.225	-	-	-	-	-	4.225
Caja de Salamanca y Soria	8.408	-	-	-	40	98	8.546
La Caixa Bank	11.942	-	-	-	19	79	12.040
Kutxabank	11.256	-	-	-	-	-	11.256
Banco Sabadell	7.436	-	-	-	1.328	6.159	14.923
Bankia	666	-	-	-	-	-	666
Cajas Rurales Unidas, S.C.C	583	-	-	-	85	280	948
Ibercaja Banco	14.925	69	68	2.200	3.362	7.674	28.297
Deuda por intereses	5.642	395	395	288	100	-	6.820
<b>TOTAL</b>	<b>76.905</b>	<b>464</b>	<b>463</b>	<b>2.488</b>	<b>6.933</b>	<b>14.291</b>	<b>101.544</b>

Actualmente, la Sociedad continúa el proceso de realización de activos no estratégicos que permitan la generación de recursos financieros. Adicionalmente, cabe destacar que, la mayor parte de estas deudas están garantizadas con activos inmobiliarios cuya dación en pago está siendo la principal variable contemplada para su cancelación.

9. *La nota 10 "Inversiones Financieras" contenida en la memoria de las cuentas anuales individuales de URBAS, desglosa un valor en libros (neto) de la compañía del grupo Jacaré Inversiones. S.L. de 1.263 miles € a 31 de diciembre de 2012, habiendo registrado URBAS un deterioro acumulado, asociado a dicha participación, por importe de 2.080 miles de €. Dicho valor en libros se corresponde, con el porcentaje de participación en el patrimonio neto de la citada sociedad a 31 de diciembre de 2012.*

*Por su parte, la nota 17 "Saldo con empresas del Grupo y asociadas" de la memoria individual, pone de manifiesto la existencia de un crédito,*



*aparentemente no deteriorado, con Jacaré Inversiones por importe de 4.477 miles €.*

*A este respecto, deberá facilitarse la siguiente información:*

- 9.1. Evidencias tomadas en consideración por la Sociedad, que justifican no haber registrado deterioro alguno en relación con el saldo deudor mantenido con Jacaré Inversiones. S.L. debiendo describirse, en su caso, la naturaleza de las garantías tomadas por URBAS para asegurar el cobro, y otras mejoras crediticias, su plazo de vencimiento, así como una estimación de su valor razonable.*

*En caso de que dichas evidencias se correspondan con la existencia de plusvalías tácitas en el valor de los activos de Jacaré Inversiones. S.L. a 31 de diciembre de 2012, deberá indicarse expresamente si dichos activos han sido valorados por un experto independiente, en cuyo caso deberá indicarse su nombre, la fecha de emisión y la fecha a la cual se refiere su informe, así como si contiene algún tipo de advertencia o limitación sobre el alcance de los resultados de las valoraciones.*

No se ha registrado deterioro alguno en relación con el saldo deudor mantenido con Jacaré Inversiones. S.L., por corresponderse dicho crédito con el préstamo hipotecario que grava el activo aportado en su día a dicha sociedad, aportación en base a la cual se adquirió la participación accionarial, y que por tanto permite que dicha sociedad se mantenga en el perímetro de consolidación del Grupo. Por tanto, el Grupo Urbas mantiene el control efectivo de la sociedad, y su participación accionarial, con las garantías legales que dicha condición otorga en cuanto al aseguramiento del cobro de dicho crédito.

No obstante lo expuesto, es destacable que a fecha de hoy, la sociedad Jacare Inversiones S.L., se ha subrogado formalmente en el crédito mencionado, con la conformidad de la entidad bancaria por lo que dicho Saldo con empresas del Grupo y asociadas, ha sido cancelado en su totalidad.

- 10. Por último cabe destacar que, el auditor en su informe de 30 de abril de 2013 que incorporaba una limitación al alcance relativa a los estados financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2012, ponía de manifiesto que determinados cambios administrativos y de gestión habidos en la Sociedad y su Grupo, junto a la inexistencia de un adecuado grado de segregación de funciones, eran indicativos de la existencia de una debilidad de control interno que afecta a la estimación y registro de los saldos que figuran en el pasivo bajo las rúbricas de provisiones a largo plazo y a corto plazo ligados con gastos y compromisos adquiridos.*

*Asimismo, en la descripción de los sistemas de control interno sobre la información financiera (SCIF), que se incluye dentro del informe de gestión, se pone de manifiesto que la Sociedad no cuenta con ciertos mecanismos que se consideran referencias de buenas prácticas de control interno, entre las que cabe destacar la inexistencia de un procedimiento documentado relativo al proceso de identificación de riesgos, de un manual específico de políticas contables y de una unidad de auditoría interna específica que dé apoyo al Comité de Auditoría.*

*En este sentido, se les recomienda implantar, a la mayor brevedad posible, los principios y buenas prácticas de control interno incluidas en el documento elaborado por un grupo de expertos "Control interno sobre la información financiera en las entidades cotizadas", que se encuentra publicado en la página web de la CNMV, cuyas recomendaciones se dirigen a la generalidad de las entidades cotizadas en España, con independencia de su tamaño, naturaleza de los valores negociados o sector de actividad.*

En cuanto a la limitación del alcance recogida en el informe del auditor de fecha 30 de abril de 2013, con fecha 31 de mayo de 2013 se emitió nuevo informe de auditoría acerca de la situación actualizada de las salvedades incluidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de Urbas del 2012, que en resumen expresa que *"con fecha 30 de abril de 2013, emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales adjuntas del ejercicio 2012 en el que expresamos una opinión con una salvedad por limitación al alcance en relación con la imposibilidad de concluir sobre la razonabilidad de los importes registrados en los epígrafes del pasivo del balance "Provisiones a largo plazo;" y "Provisiones a corto plazo", así como en*



*los epígrafes relacionados de gastos de la cuenta de pérdidas y ganancias. A la fecha de este informe, hemos llevado a cabo procedimientos alternativos y adicionales habiendo sido posible concluir sobre dichos saldos, por lo que este informe modifica y sustituye nuestro informe de 30 de abril de 2013, que ya no resulta de aplicación.”*

En este sentido, hacemos constar que somos conscientes de las debilidades que sufrimos en nuestra organización, todo ello debido fundamentalmente a la política de reducción de costes que tanto ésta sociedad como la gran mayoría de compañías han tenido que llevar a cabo en los últimos ejercicios por la crisis financiera global que estamos atravesando, si bien en todo momento ha sido intención de la dirección de la compañía cumplir fielmente con los requisitos legalmente establecidos y las recomendaciones publicadas a efectos de fortalecer e implantar las prácticas de buena gestión asociadas a nuestra actividad, y ponemos de manifiesto la voluntad actual de seguir con dicha actuación comprometiéndonos a implantar, a la mayor brevedad posible, dentro de la capacidad material de la compañía, los principios y buenas prácticas de control interno incluidas en el documento “Control interno sobre la información financiera en las entidades cotizadas”

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

Y para que conste a los efectos oportunos, en Madrid a 5 de diciembre de 2013,

Fdo.: D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

Consejero Delegado