



GENERAL PARDIÑAS, 73
28006 MADRID
TELEFONO: 91 590 37 11
FAX: 91 411 32 52
E-mail: urbis@urbis.es

Madrid, 18 de febrero 2004

COMISIÓN NACIONAL DEL
MERCADO DE VALORES
Paseo de la Castellana, 15
28046 MADRID

HECHO RELEVANTE

Muy señores nuestros: _____

Les comunicamos que en el Consejo de Administración de INMOBILIARIA URBIS, S.A., celebrado el día 18 de febrero de 2004, se han adoptado, entre otros, los siguientes acuerdos:

- 1º).- Aprobación del Informe de Gobierno Corporativo de 2003.
- 2º).- Modificación del Código Interno de INMOBILIARIA URBIS, S.A. en el Mercado Valores.

Se acompaña un ejemplar de los documentos aprobados.

Con este motivo, les saludamos muy atentamente.

Fdo.: Tomás Santoro García de la Parra
Secretario del Consejo

914 10 000

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO AÑO 2003

INMOBILIARIA URBIS S.A.

INTRODUCCIÓN

Dentro del proceso de reforma de nuestro sistema económico, se han adoptado una serie de medidas con la finalidad de aumentar su eficacia y competitividad, potenciar la protección de los clientes, usuarios y demás agentes que actúan en los mercados, y garantizar el correcto funcionamiento de las empresas a través del fomento de la transparencia y la transmisión de información veraz a los inversores y a los mercados.

Entre las medidas de transparencia introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio, y desarrolladas por la Orden del Ministerio de Economía de 26 de diciembre de 2003, se incluye la obligación de las Sociedades cotizadas de publicar el Informe anual de Gobierno Corporativo.

La información que se recoge a continuación contiene el Informe de Gobierno Corporativo de Inmobiliaria Urbis S.A., correspondiente al ejercicio 2003, y se complementa con la información que, de forma estable y permanente, se publica en la página web de la Compañía (www.urbis.es), respondiendo al principio de transparencia que guía en todo momento la actuación de la Sociedad, en la que los accionistas e inversores pueden acceder a los documentos e informes económicos que se presentan al mercado con regularidad.

El presente Informe de Gobierno Corporativo cumple con lo dispuesto en el artículo 116 de la Ley del Mercado de Valores, y su contenido se ajusta a las previsiones de la Orden Ministerial de 26 de diciembre de 2003, que regula el informe anual de gobierno corporativo y otros instrumentos de información de las sociedades anónimas cotizadas.

El Informe de Gobierno Corporativo DE Inmobiliaria Urbis S.A. correspondiente al año 2003 se estructura en los siguientes apartados:

- 1.- Estructura de la propiedad de la Sociedad.
- 2.- Estructura de la administración de la Sociedad.
- 3.- Operaciones vinculadas y operaciones intragrupo.
- 4.- Sistemas de control del riesgo.
- 5.- Funcionamiento de la Junta General y desarrollo de las sesiones de la Junta.
- 6.- Grado de seguimiento de las recomendaciones en materia de buen gobierno.

1. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.:

Inmobiliaria Urbis, S.A. es una Compañía mercantil de Derecho Privado, sujeta a la normativa reguladora de las Sociedades Anónimas. Fue fundada el día 6 de abril de 1946, y su domicilio social está en Madrid.

El capital social de Inmobiliaria Urbis S.A. es de 151.828.738,25 euros, y está integrado por 127.587.175 acciones de la misma clase y serie, de 1,19 euros de valor nominal cada una de ellas y representadas por medio de anotaciones en cuenta. Las acciones se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas, y cotizan en las Bolsas de Madrid, Barcelona y Bilbao.

1.1.- Estructura de la propiedad de la Sociedad:

Dado que las acciones de Inmobiliaria Urbis S.A. están representadas por medio de anotaciones en cuenta, y no existe por tanto un registro de accionistas, no se puede conocer con exactitud la estructura de propiedad de la Compañía, salvo por algunos datos básicos obtenidos fundamentalmente de las comunicaciones remitidas por los accionistas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) y de la información facilitada directamente a la Sociedad.

Así además de los accionistas con participación significativa, a los que se hace mención en el apartado 1.2 del presente Informe, y de las participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración, recogidas en el apartado 1.4, puede señalarse que el Banco Santander Central Hispano S.A. es titular al día 31 de diciembre de 2003 de una participación indirecta del 51,53% del capital social de Inmobiliaria Urbis S.A. (65.747.258 acciones).

1.2.- Identidad de los accionistas con participaciones significativas:

El accionista mayoritario de Inmobiliaria Urbis S.A. es Banco Español de Crédito, S.A., que, según información facilitada a la Sociedad, es titular al día 31 de diciembre de 2003 directamente del 50,76 % del capital social de la Compañía (64.764.890 acciones), e indirectamente del 0,02% (22.368 acciones).

A su vez ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A. es titular, según comunicación realizada a la CNMV con fecha de 23 de diciembre de 2003, de una participación directa del 20,001 % (25.518.435 acciones) e indirecta del 0,001 % (1.001 acciones) del capital social de Inmobiliaria Urbis S.A.

La Sociedad no tiene conocimiento ni figura en los registros de la CNMV que ninguna otra persona física o jurídica sea titular al día 31 de diciembre de 2003 de más del 5% de capital social o de una participación inferior que permita ejercer una influencia notable en la Sociedad.

1.3.- Relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria existentes entre los accionistas con participaciones significativas e Inmobiliaria Urbis, S.A.:

Dña. Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, Vicepresidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., es Presidente del Consejo de Administración de Banco Español de Crédito, S.A. y Consejera del Banco Santander

Central Hispano, S.A. e hija del Presidente del Consejo de Administración de esta última Entidad.

D. Víctor Menéndez Millán, Consejero dominical de Inmobiliaria Urbis S.A., es Vicepresidente del Consejo de Administración de Banco Español de Crédito, S.A., así como Vocal de la Comisión Ejecutiva, Presidente del Comité de Auditoría y Cumplimiento y Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones de la mencionada Entidad bancaria.

D. Juan Manuel Delibes Liniers, Consejero dominical de Inmobiliaria Urbis S.A., es Vocal del Consejo y de la Comisión Ejecutiva de Banco Español de Crédito, S.A. y Director General del Área de Planificación Financiera y Control de la citada Entidad bancaria.

D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota, Consejero dominical de Inmobiliaria Urbis S.A., es Director General Ajunto del Área Inmobiliaria de Banco Español de Crédito, S.A.

D. Antonio García Ferrer, Consejero dominical de Inmobiliaria Urbis S.A., es Vicepresidente de ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A.

Y D. Marcelino Fernández Verdes, persona física representante del Consejero Novovilla, S.A., es Presidente y Consejero-Delegado de ACS, Proyectos Obras y Construcciones, S.A..¹

Las operaciones realizadas entre Inmobiliaria Urbis S.A. y sus accionistas con participación significativa se detallan en el punto 3 de este Informe.

1.4.- Participaciones accionariales de los miembros del Consejo de Administración:

Titular	Nºacciones directas	Nºacciones indirectas
D. Antonio Trueba Bustamante	50	34.720
Dña. Ana P. Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	25	-
D. Luis María Arredondo Malo	30.200	63.594
S.A.R. Infante D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	10.000	-
D. Fernando de la Quintana García	485	-
D. Víctor Menéndez Millán	100	-
D. Juan Manuel Delibes Liniers	25	-
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	50	-
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	50	-
Novovilla, S.A.	500	-
D. Antonio García Ferrer	100	-
D. Santiago Foncillas Casaus	1.000	-
TOTAL	42.585	98.314

¹ Sustituyó el día 18 de febrero de 2004 a D. Demetrio Ullastres Llorente

1.5.- Existencia de pactos parasociales comunicados a Inmobiliaria Urbis, S.A., y a la CNMV y, en su caso, depositados en el Registro Mercantil:

La Sociedad no tiene constancia de la existencia de pactos parasociales.

1.6.- Autocartera a 31 de diciembre de 2003 y variaciones experimentadas:

El número de acciones de la propia Sociedad de que Inmobiliaria Urbis, S.A. era titular al día 31 de diciembre de 2003 ascendía a 2.485.933 títulos, equivalentes a 2.958.260,27 euros de valor nominal. Ninguna de las Sociedades pertenecientes al Grupo Inmobiliaria Urbis, S.A., poseía acciones de la Sociedad dominante Banco Español de Crédito S.A..

En el ejercicio 2003 Inmobiliaria Urbis, S.A. ha realizado operaciones de compra y venta de 2.300.342 y 1.206.245 acciones, respectivamente. El valor nominal de las acciones compradas ha sido de 2.737.406,98 euros y el de las acciones vendidas de 1.435.431,55. El precio de compra ascendió a 14.887.965,41 euros y el de venta a 8.120.716,78 euros.

2. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE INMOBILIARIA URBIS, S.A.:

2.1.- Composición del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. está compuesto por el número de Consejeros que determine la Junta General, dentro del límite mínimo de 5 Vocales y máximo de 27 Vocales, fijado en el artículo 27 de los Estatutos sociales. Existe la intención de proponer a la próxima Junta General de Accionistas la modificación de los Estatutos para reducir a 15 del número máximo de Consejeros. En concreto y para el año 2003, la Junta General celebrada el día 24 de abril de 2003 estableció en 12 el número de miembros del Consejo, con el siguiente detalle:

Nombre	Cargo en el Consejo y en las Comisiones del Consejo	Naturaleza del cargo
D. Antonio Trueba Bustamante	Presidente del Consejo y de Comisión Ejecutiva	Ejecutivo
Dña. Ana P. Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Vicepresidente	Dominical
D. Luis María Arredondo Malo	Consejero Delegado Vocal de la Comisión Ejecutiva	Ejecutivo
S.A.R. Infante D. Carlos de Borbón dos Sicilias y Borbón-Parma	Vocal del Consejo	Independiente
D. Fernando de la Quintana García	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Independiente

D. Víctor Menéndez Millán	Vocal del Consejo Presidente de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Dominical
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión Ejecutiva Presidente de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento	Dominical
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión Ejecutiva	Dominical
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento	Independiente
Novovilla, S.A.(representada por D. Marcelino Fernández Verdes)	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento	Dominical
D. Antonio García Ferrer	Vocal del Consejo Vocal de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Dominical
D. Santiago Foncillas Casaus	Vocal del Consejo	Independiente

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el Reglamento del Consejo, en línea con las recomendaciones contenidas en los Informes sobre Gobierno Corporativo. Pero esta clasificación no debe ir en detrimento de la configuración del Consejo como un órgano de administración unitario. La distinción entre Consejeros alude a su procedencia, al interés de que estén presentes en el órgano personas con diverso bagaje profesional e intelectual, de modo que se enriquezca la gestión. Pero con independencia de los distintos perfiles de los Consejeros, todos actuarán en interés de la Sociedad y de todos sus accionistas, y compartirán la misma responsabilidad. Por ello, los Consejeros independientes, más que administradores encargados de defender a los pequeños accionistas, son aquellos cuyos criterios de decisión no guardan especial relación con la propiedad de la Compañía o con su gestión ordinaria. La defensa de los accionistas minoritarios será efectiva si los Consejeros actúan con solvencia, integridad y profesionalidad, y éstos son deberes y cualidades que son exigibles a todos ellos, ya sean dominicales, ejecutivos o independientes.

Además del Presidente D. Antonio Trueba Bustamante, el Consejero D. Luis María Arredondo Malo desempeña el cargo ejecutivo de Consejero Delegado.

2.2.- Reglas de organización y funcionamiento del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión, supervisión y control de la Sociedad, salvo en aquellas materias que son competencia reservada a la Junta General.

El Consejo delega la gestión ordinaria de la sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentra su actividad en la función general e indelegable de supervisión.

Las materias sobre las que el Consejo debe pronunciarse son las siguientes:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- b) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de Alta Dirección.
- c) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- d) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- e) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- f) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- g) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.

El criterio que preside en todo momento la actuación del Consejo de Administración es la maximización del valor de la Compañía a largo plazo en interés de los accionistas, con respeto de la legalidad vigente.

En cuanto a la estructura, el Reglamento del Consejo de Administración prevé la existencia de los siguientes órganos:

- Órganos unipersonales: Un Presidente, uno o varios Vicepresidentes, un Consejero Delegado, un Secretario y un Vicesecretario del Consejo de Administración.
- Órganos colegiados: Una Comisión Ejecutiva, un Comité de Auditoría y Cumplimiento y una Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

2.3.-Reglamento del Consejo de Administración:

El Consejo de Administración se rige por un Reglamento aprobado por el Consejo en su reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003. Este Reglamento está disponible en la web de la Sociedad www.urbis.es y se adjunta como Anexo.

El Reglamento del Consejo determina los principios de actuación del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., las reglas básicas de su organización y funcionamiento y las normas de conducta de sus miembros. En particular, regula las siguientes materias:

- a) Funciones del Consejo de Administración, enumerándose aquéllas que ejerce por sí, a las que antes se ha hecho referencia.
- b) Composición del Consejo de Administración: Clasificación de los Consejeros entre ejecutivos, dominicales e independientes y condiciones que debe reunir cada uno de ellos. Procedimientos de designación, reelección y cese de los Consejeros.
- c) Estructura del Consejo de Administración. Regulación de las figuras del Presidente, Vicepresidentes Consejero Delegado, Secretario y

Vicesecretario, así como de la composición, competencias y funcionamiento de la Comisión Ejecutiva, Comité de Auditoría y Cumplimiento y Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

- d) Funcionamiento del Consejo de Administración, regulándose el régimen de convocatorias, celebración de reuniones y adopción de acuerdos.
- e) Derecho de información de los Consejeros sobre la marcha de los asuntos sociales.
- f) Remuneración de los miembros del Consejo de Administración.
- g) Deberes individuales de los Consejeros y responsabilidades del órgano de Administración en relación con los accionistas, los mercados y el Auditor de cuentas de la Sociedad.

Adicionalmente a este Reglamento, el Consejo aprobó, en su reunión de 16 de julio de 2003, un Código de Conducta en los Mercados de Valores que es de aplicación a los miembros del Consejo, a la Alta Dirección y a los Directivos de la Sociedad.

2.4.-Procedimiento de selección, nombramiento y remoción de Consejeros:

Los Consejeros son designados, reelegidos o ratificados por la Junta General o por el Consejo de Administración, según proceda, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos sociales.

De acuerdo con el Reglamento del Consejo, corresponde a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones proponer al Consejo de Administración los criterios que deben seguirse para la composición del mismo y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

Respecto al procedimiento de designación, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán, a su vez, estar precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En todo caso, si el Consejo se apartara de la propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

(i) Criterios de composición del Consejo de Administración:

Considerando que actualmente se sitúa en 12 el número de Consejeros, las propuestas de nombramiento y reelección que el Consejo de Administración eleve a la Junta, así como las decisiones que el mismo tome en los nombramientos por cooptación, deberían respetar la siguiente distribución de puestos:

- Una reducida minoría de Consejeros ejecutivos, que en un Consejo de 12 miembros, serían 2 ó 3.
- Una amplia mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serían 9 ó 10.

- Dentro de la mayoría de Consejeros no ejecutivos, la proporción entre Consejeros dominicales e independientes no debe reflejar estrictamente la estructura del capital, sino que teniendo presente ésta, ha de inclinarse a favor de la presencia de los independientes, que pueden ser inicialmente 4, pero que podrían aumentar si se incrementase el número de miembros del Consejo.

(ii) Criterios de selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero:

Las propuestas de nombramiento y reelección que el Consejo de Administración eleve a la Junta, así como las decisiones que el mismo tome en los nombramientos por cooptación, deberían respetar los siguientes criterios de selección:

- Todos los Consejeros deben ser personas de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.
- Los Consejeros ejecutivos deben haber desempeñado durante al menos cinco años funciones de alta dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.
- Los Consejeros dominicales han de haber desempeñado, durante un plazo no inferior a 5 años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento o funciones de similar responsabilidad en otras entidades públicas o privadas de dimensión al menos análoga a la de Inmobiliaria Urbis, S.A.
- Para ser propuesto como Consejero independiente es necesario que:
 - No sean ni representen a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad.
 - No hayan desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma.
 - No se hallen vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos.
 - No tengan o hayan tenido relaciones con la Sociedad que puedan mermar su independencia.
 - Deben tener prestigio profesional, independencia de juicio, capacidad de evaluación y autoridad para dilucidar los conflictos de intereses. Es también conveniente incorporar personas de diferente extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con diversos puntos de vista y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al

funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

2.5.- Duración del cargo de Consejero:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 27 de los Estatutos sociales, la duración del cargo de Consejero está establecida en 3 años.

No se ha considerado necesario establecer un límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo ni tampoco limitar la posibilidad de reelección de los Consejeros.

2.6.- Comisiones del Consejo: Composición y facultades

a) Comisión Ejecutiva:

(i) Composición actual:

Presidente:	D. Antonio Trueba Bustamante
Vocales:	D. Luis María Arredondo Malo D. Juan Manuel Delibes Liniers D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota
Secretario no miembro:	D. Tomás Santoro García de la Parra

(ii) Facultades:

La Comisión Ejecutiva tiene delegadas permanentemente todas las facultades del Consejo de Administración que son necesarias para la adopción de decisiones de administración y gestión de la Sociedad, salvo las indelegables por Ley o por disposición expresa de los Estatutos o del Reglamento del Consejo.

(iii) Otras Delegaciones:

D. Antonio Trueba Bustamante es Presidente ejecutivo y D. Luis María Arredondo Malo es Consejero Delegado y tienen delegadas todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las indelegables por Ley y los Estatutos.

Durante el año 2003 la Comisión Ejecutiva se ha reunido en siete ocasiones.

b) Comisión de Auditoría y Cumplimiento (creada el día 26 de marzo de 2003):

(i) Composición actual:

Presidente:	D. Juan Manuel Delibes Liniers
Vocales:	D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca Novovilla, S.A. (representada por D. Marcelino Fernández Verdes)
Secretario no miembro:	D. Tomás Santoro García de la Parra

Todos ellos designados por el Consejo de Administración.

(ii) Funciones:

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene como funciones básicas proponer al Consejo de Administración la designación del Auditor de Cuentas, revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, supervisar los servicios de Auditoría interna, conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control. También sirve de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, velando por la independencia de éste. Además la Comisión de Auditoría y Cumplimiento supervisa el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en los Mercados de Valores así como de los manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales. Finalmente, informa en la Junta General de Accionistas de las cuestiones que en dicha Junta planteen los accionistas. El detalle pormenorizado de sus funciones se incluye en el art. 14 del Reglamento del Consejo.

La Comisión debe reunirse, al menos, dos veces al año, y siempre que sea convocada por su Presidente, por propia iniciativa o a instancia de la propia Comisión o de dos de sus miembros. Durante el año 2003 la Comisión de Auditoría y Cumplimiento se ha reunido en tres ocasiones.

c) Comisión de Nombramientos y Retribuciones (creada el 26 de marzo de 2003)

(i) Composición actual:

Presidente:	D. Víctor Menéndez Millán
Vocales:	D. Fernando de la Quintana García D. Antonio García Ferrer
Secretario no miembro:	D. Tomás Santoro García de la Parra

Todos ellos designados por el Consejo de Administración

(ii) Funciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propone al Consejo de Administración los criterios sobre la composición del Consejo y la selección de candidatos propuestos para el cargo de Consejero. Esta Comisión formula las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros y propone al Consejo la modalidad y el importe de las retribuciones anuales de los Consejeros y Directores Generales de la Sociedad.

Además vela por la transparencia de las remuneraciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones del Consejo de Administración, así como por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el Reglamento del Consejo.

El detalle pormenorizado de sus funciones se encuentra en el art. 15 del Reglamento del Consejo.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento del Consejo, que prevé que la Comisión celebrará un mínimo de dos reuniones anuales, desde su creación, se ha reunido en dos ocasiones.

2.7.- Remuneración de los miembros del Consejo de Administración:

Los Consejeros tienen derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad, según acuerde la Junta General, conforme a lo dispuesto en el artículo 36 de los Estatutos sociales.

La Junta General de Accionistas celebrada en Madrid el día 24 de abril de 2003 cifró en 25.000 euros anuales por Consejero, excepto el Presidente del Consejo, que tiene derecho a percibir la cantidad de 50.000 euros anuales, la cuantía a que ascienden las dietas que tienen derecho a percibir los Consejeros por la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso del ejercicio 2003 por los miembros del Órgano de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., ascendieron a 1.271 miles de euros, de acuerdo con el siguiente desglose:

RETRIBUCIÓN	IMPORTE (Miles de Euros)
Sueldos e incentivos	1.055
Dietas	216
Total	1.271

Adicionalmente, los miembros ejecutivos del Consejo de Administración han recibido una gratificación diferida por importe de 1.399 miles de euros que se ha exteriorizado mediante el pago de una prima única por el citado importe, a una Compañía de Seguros y cuyo rescate está sometido a ciertas condiciones.

No existe en vigor ningún plan de opciones sobre acciones a favor de los miembros del Consejo

2.8.- Consejeros nombrados en representación de los accionistas con participación significativa o cuyo nombramiento ha sido promovido por estos accionistas:

Como se ha indicado anteriormente, los Consejeros que tienen la consideración de dominicales son:

D^a. Ana Patricia Botín Sanz de Sautuola y O'Shea
D. Víctor Menéndez Millán
D. Juan Manuel Delibes Liniers
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota
Novovilla S.A. (representada por D. Marcelino Fernández Verdes)
D. Antonio García Ferrer

El resto de los miembros del Consejo de Administración se encuadra dentro de las categorías descritas de ejecutivos o independientes, sin perjuicio de que el acuerdo de nombramiento de todos ellos haya sido adoptado con los votos a favor correspondientes a las acciones de que son titulares los accionistas significativos.

2.9.- Miembros del Consejo de Inmobiliaria Urbis, S.A. que son miembros del Consejo de Administración de los accionistas con participación significativa:

Dña. Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, Vicepresidente del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., es al mismo tiempo Presidente del Consejo de Administración de Banco Español de Crédito S.A., accionista con participación significativa en el capital de Inmobiliaria Urbis, S.A.

D. Víctor Menéndez Millán es Vicepresidente del Consejo de Administración de Banco Español de Crédito, S.A.

D. Juan Manuel Delibes Liniers es Vocal del Consejo de Administración de Banco Español de Crédito, S.A.

D. Antonio García Ferrer es Vicepresidente del Consejo de Administración de ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.

2.10.- Miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. que desempeñan cargos de administradores o directivos en otras Sociedades que forman parte del Grupo de la Sociedad cotizada¹

Consejero	Sociedad	Cargo
Luis María Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha, S.A.	Presidente
	Sociedad Europea de Inmuebles Urbanos, S.A.	Consejero

¹ Se considera como Grupo a Inmobiliaria Urbis S.A. y sus Sociedades Filiales

3. OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPO**3.1.- Operaciones realizadas con los accionistas significativos de Inmobiliaria Urbis, S.A. y otras Sociedades del mismo Grupo:**

En el cuadro siguiente se recogen las operaciones realizadas con sus accionistas significativos, directos e indirectos, y con Sociedades del Grupo Santander Central Hispano, Grupo Banesto y Grupo ACS.

Todas estas operaciones se han realizado en condiciones de mercado.

ENTIDAD: BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. – ACCIONISTA SIGNIFICATIVO DIRECTO Y PERTENECIENTE AL MISMO GRUPO

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Créditos, préstamos y leasing dispuestos	(463.705)	-
Riesgo por avales concedidos	92.686	-
Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés	-	15.100
Compra de solares propiedad de Banesto	(79.628)	19.222
Venta de locales comerciales propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A. (1)	-	4.216
Alquileres Inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	-	78

(1) Esta venta ha generado un beneficio a Inmobiliaria Urbis, S.A. de 2.028 miles de Euros.

ENTIDAD: BANESTO SEGUROS, S.A. – PERTENECIENTE AL MISMO GRUPO

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Primas de seguros	-	1.664

ENTIDAD: CORPORACION INDUSTRIAL Y FINANCIERA BANESTO, S.A. – PERTENECIENTE AL MISMO GRUPO

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Compra de solares propiedad de Corporación Banesto	(19.029)	1.140

**ENTIDAD: GRUPO INMOBILIARIO LA CORPORACION BANESTO, S.A. –
PERTENECIENTE AL MISMO GRUPO**

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Compra de solares propiedad de Grupo Inmobiliario La Corporación Banesto	(1.760)	-

**ENTIDAD: BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A. – ACCIONISTA
SIGNIFICATIVO INDIRECTO Y CABECERA DEL GRUPO**

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Créditos y préstamos dispuestos	(24.049)	-
Riesgo por avales concedidos	48.845	-
Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés	-	2.708
Compra de inmuebles propiedad del S.C.H.	(89.087)	100.527 (2)
Venta de locales comerciales propiedad de URBIS (3)	-	992
Alquileres Inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	-	4.782

(2) Importe IVA incluido

(3) Esta venta ha generado un beneficio a Inmobiliaria Urbis, S.A. de 889 miles de Euros.

**ENTIDAD: ACS, ACTIVIDADES DE CONSTRUCCIÓN Y SERVICIOS, S.A. –
ACCIONISTA SIGNIFICATIVO DIRECTO (Se incluyen los datos del
ejercicio con esta Entidad y su absorbida, Grupo Dragados).**

Naturaleza de las Operaciones	Miles de Euros	
	Situación a 31/12/2003	Importe Devengado 2003
Adjudicaciones y contrataciones de obra ejercicio 2003	86.222	-
Certificaciones de obra 2003	(43.637)	108.653
Alquileres Inmuebles propiedad de URBIS	-	5.056

NOTA: Las cantidades entre paréntesis señaladas en la columna "Situación al 31/12/2003" se refieren a saldos acreedores en Libros de INMOBILIARIA URBIS, S.A.

3.2.- Operaciones realizadas con administradores y directivos de Inmobiliaria Urbis, S.A. y del Grupo de Sociedades del que Inmobiliaria Urbis, S.A. forma parte:

La realización de operaciones de cualquier administrador o directivo con Inmobiliaria Urbis, S.A., está sometida a los siguientes requisitos:

La Ley de Sociedades Anónimas exige que consten en la Memoria el importe de los anticipos y créditos concedidos a los miembros de los órganos de administración, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventualmente devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía, informaciones que se darán de forma global por cada categoría. La Ley del Mercado de Valores también ha añadido entre la información a incluir en la Memoria, las operaciones realizadas por los Consejeros con la Sociedad, ajenas a su tráfico ordinario o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

Durante el año 2003 Inmobiliaria Urbis S.A. no concedió créditos ni anticipos a los miembros del Consejo de Administración y directivos de la propia Compañía o de las Sociedades del Grupo del que forma parte Inmobiliaria Urbis S.A..

Por otra parte, el Reglamento del Consejo impone a los Consejeros el deber de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones que afecten a los asuntos en que se encuentren interesados personalmente, o que afecten a una persona vinculada. En todo caso, las situaciones de conflicto de intereses en que se encuentren los Consejeros serán objeto de información en el Informe anual de Gobierno Corporativo.

Durante el ejercicio 2003 no se han producido situaciones de conflicto de interés en las que se hayan encontrado los Administradores, tal como éstas se definen en el Reglamento del Consejo de Administración.

La Sociedad no tiene conocimiento de que se hayan realizado en el año 2003 operaciones con administradores y directivos de los Grupos Banesto, Santander y A.C.S.

4.- SISTEMAS DE CONTROL DEL RIESGO

Considerando la actividad propia de la Compañía como Empresa Promotora y Patrimonial, los riesgos que se dan en el ejercicio de su actividad podemos enumerarlos de la siguiente forma:

1. Contrataciones de mayor cuantía con proveedores y clientes.
2. Área Económico-Financiera.
3. Sistemas de Información.
4. Normativa de carácter especial.

La Compañía realiza la prevención y gestión de estos riesgos mediante el establecimiento de sistemas y procedimientos que permiten la prevención y el control de los mismos.

En consecuencia, dentro del modelo de negocio de Inmobiliaria Urbis S.A., estos procedimientos y sistemas alcanzan a todas las áreas de gestión y actividad en las que potencialmente puedan darse los riesgos enumerados anteriormente.

En estos sistemas está comprometida la Alta Dirección del Grupo que aprueba y conoce los mismos y que recibe información detallada y periódica de la situación y evolución de los negocios, posibles desviaciones y riesgos que conllevan éstos.

A continuación se relacionan los sistemas establecidos para el control de los riesgos citados:

- a) **Comisión de Auditoría y Cumplimiento:** En el año 2003 el Consejo de Administración aprobó la constitución de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, así como su Reglamento, en el que específicamente se establece, entre sus funciones, el conocimiento y supervisión de los Sistemas de Control Interno.
- b) **Auditoría Interna:** En dependencia de la Dirección General Corporativa existe la Dirección de Planificación y Control, una de cuyas funciones relevantes es la Auditoría Interna del Grupo. El Consejero Delegado aprueba anualmente un Plan de Auditoría Interna que tiene por objetivo, entre otros, la verificación del seguimiento, a nivel de Servicios Centrales y Delegaciones, de las normas y procedimientos establecidos.

El objetivo de este Plan es que, al menos una vez al año, se realice una Auditoría Interna en cada Regional y en los Servicios Centrales. Los informes de esta actividad de auditoría interna y las conclusiones de los mismos son reportadas al Consejero Delegado, quien toma las medidas que procedan.

- c) **Procedimientos y Contratos normalizados:** Las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como las contrataciones de compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento del Patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.
- d) **Apoderamientos de la Compañía:** Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, bien por disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y concesión de préstamos y créditos, las firmas son siempre mancomunadas.
- e) **Administración y Contabilidad de la Compañía:** Se lleva a cabo mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual de Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.
- f) **Riesgo de tipo de interés:** Ha venido siendo política de la Compañía cubrir el riesgo de tipo de interés variable a un tipo fijo de, aproximadamente,

entre el 40 y el 60% de la deuda, con lo cual se consigue disminuir la volatilidad de los tipos y elaborar los Presupuestos de forma más fiable.

- g) **Sistemas de Información:** Existen procedimientos estándar para evitar el acceso a los Sistemas por parte de terceros y en todas las aplicaciones se usan sistemas específicos que aseguran el acceso a las mismas de forma selectiva, en función de los niveles organizativos y siempre mediante claves personales, que permiten a los responsables de estos Sistemas conocer, de forma permanente, la utilización que se ha hecho de los mismos y las personas que han accedido a ellos.

Dada la trascendencia que en el desarrollo del negocio tienen estos Sistemas, existe un Plan de recuperación tanto de Hardware como de Software ante accidentes y/o desastres.

- h) **Normativa de carácter especial:** En cuanto a la normativa especial a que está sometida Inmobiliaria Urbis S.A. y en la que se pueden producir riesgos potenciales, como es la relativa a:

- prevención de blanqueo de capitales.
- Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal.
- normativa sobre consumo.

se han establecido los siguientes procedimientos:

En cuanto a Prevención blanqueo de capitales, Inmobiliaria Urbis S.A. observa estrictamente los procedimientos que ha establecido para esta materia Banco Santander Central Hispano, cabecera del Grupo de Sociedades al que pertenece la Compañía, mediante el Manual Corporativo del Grupo y Normas Propias.

Igualmente, y con la finalidad de evitar reclamaciones de terceros, en Inmobiliaria Urbis S.A. existe una permanente preocupación por el cumplimiento de la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal y normativa estatal y autonómica de consumo, para lo cual la Alta Dirección de la Compañía ha establecido los procedimientos necesarios para que, dando satisfacción a los clientes, se eviten las reclamaciones de terceros o la imposición de sanciones administrativas.

Por último, debemos manifestar que en Inmobiliaria Urbis S.A. se sigue una política activa de aseguramiento de todos los riesgos asegurables, que con periodicidad, al menos anual, es revisada.

5. FUNCIONAMIENTO DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DESARROLLO DE LAS SESIONES DE LA JUNTA:

Las normas vigentes de funcionamiento de la Junta General son las que resultan de los Estatutos y de la legislación en vigor. Con independencia de lo anterior, el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. propondrá a la Junta General Ordinaria la aprobación de un Reglamento de funcionamiento de la Junta General.

El Reglamento regula las siguientes materias:

- Concepto, clases y funciones de la Junta General de Accionistas

- Preparación de la Junta General, que comprende el modo de efectuar la convocatoria y el contenido de ésta; la información que debe ponerse a disposición de los accionistas y que estos pueden solicitar, así como los medios para hacer efectivos los derechos de asistencia, delegación y voto de los accionistas

- Celebración de la Junta General, regulándose la formación de la lista de asistentes, la constitución de la Junta, las intervenciones de los accionistas y la votación de los acuerdos, la cual puede realizarse utilizando medios de comunicación a distancia. Se establece el marco normativo para que, cuando la técnica lo permita, puedan los accionistas asistir a la Junta a distancia.

Los Estatutos sociales y el Reglamento de la Junta General de Accionistas regulan el ejercicio de los siguientes derechos de los accionistas:

- Derecho de solicitar la convocatoria de la Junta y la inclusión de asuntos en el orden del día, condicionado, en su caso, a la titularidad de un determinado porcentaje de capital social.

- Derecho de asistencia, que comprende la posibilidad de obtener una tarjeta acreditativa del mismo.

- Derecho de información, tanto sobre puntos comprendidos en el orden del día, como, con carácter previo a la celebración de la Junta, sobre la información pública comunicada a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

- Derecho de delegación en otro accionista con derecho de asistencia, que podrá hacerse efectivo por medios electrónicos, en los términos previstos en la convocatoria.

- Derecho de voto, que también puede realizarse por medios electrónicos.

- Derecho de obtener certificación del Acta de la reunión y de cualquiera de sus acuerdos.

5.1.- Relaciones con los Accionistas e Inversores:

El artículo 27 del Reglamento del Consejo regula las relaciones de este Órgano con los accionistas con el objetivo de proporcionar la máxima transparencia en el mecanismo de delegación de voto, procurar la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y garantizar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos sociales.

En concreto dicho artículo establece que el Consejo de Administración velará por la puesta a disposición de los accionistas, con carácter previo a la Junta General, de toda cuanta información sea legalmente exigible y, a través del Secretario, atenderá las solicitudes de información que en relación con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas antes de la Junta General. Asimismo, y a través del Presidente, de cualquier Consejero o del Secretario, atenderá las preguntas que en relación también con los asuntos del Orden del Día le formulen los accionistas en el propio acto de la Junta General.

Trimestralmente se comunica la información financiera relevante de Inmobiliaria Urbis, S.A. además de a la CNMV, al conjunto de los medios de comunicación, con especial atención a los medios especializados en información económica. Este mismo procedimiento se utiliza con la información relevante de especial incidencia en la evolución del negocio de la Sociedad y en el mismo momento en que se produce. Dicha información, antes de ser difundida, es revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

5.2.- Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores:

Dentro de la política de máxima transparencia de la Sociedad, existe la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, integrada en la Dirección General Corporativa, que tiene el objetivo básico de mantener un cauce de comunicación que garantice permanentemente que sus accionistas actuales y potenciales y los inversores en general, disponen de información clara y suficiente sobre la Compañía.

Por otra parte, se ha creado dentro de la web corporativa, una página específica para Accionistas e Inversores (www.urbis.es), en la que se encuentra disponible, entre otras, toda la información corporativa y financiera de la Sociedad, además de las presentaciones que regularmente se realizan a los analistas y/o medios.

En cuanto a los cauces de comunicación, los accionistas disponen de un Servicio de Atención Telefónico (34) 91/590.37.11, una dirección de correo electrónico (accionistas@urbis.es) y una dirección de correo postal (Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, calle General Pardiñas, 73, 28006 Madrid). Adicionalmente la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores está en disposición de atender personalmente a cuantos accionistas lo soliciten.

5.3.- Relaciones con los accionistas institucionales:

El artículo 28 del Reglamento del Consejo establece la necesidad de que el Consejo de Administración establezca mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad, evitando la entrega a éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto de los demás accionistas.

Desde la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, se viene desarrollando una intensa labor de comunicación con los principales agentes financieros del mercado (inversores institucionales, analistas y financieros), a los que se proporciona todo tipo de información útil para el análisis y la valoración de la Sociedad. Esta labor se desarrolla mediante la realización de presentaciones de los resultados trimestrales y de reuniones individuales con un amplio número de inversores y analistas. Adicionalmente, Inmobiliaria Urbis, S.A. participa en las diferentes conferencias y jornadas sectoriales organizadas por las más prestigiosas instituciones, tanto en España como en el extranjero.

5.4 Juntas Generales de Accionistas celebradas durante el ejercicio de 2003:

Durante el ejercicio 2003 se celebró una única Junta General, a la que se hace referencia a continuación.

Junta General Ordinaria y Extraordinaria de 24 de abril de 2003

Concurrieron, entre presentes y representados, un total de 741 accionistas con derecho a voto, de los cuales 303 accionistas lo hicieron personalmente y 438 accionistas por representación. Los accionistas presentes representaron el 74,65% del capital suscrito con derecho a voto y los accionistas representados el 1,74% de dicho capital. En total el capital suscrito con derecho a voto concurrente representó el 76,39% y 97.459.652 votos.

Se relacionan a continuación los acuerdos adoptados y los votos emitidos en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas de Inmobiliaria Urbis S.A. celebrada el día 24 de abril de 2003:

	Acciones		
	Votos a favor	Votos en contra	Abstención
1º.- Aprobación Cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. del año 2002.	97.459.652	0	0
2º.- Aprobación Cuentas anuales consolidadas de Inmobiliaria Urbis, S.A. y sociedades por ella dominadas del año 2002.	97.459.652	0	0
3º.- Aprobación del resultado del ejercicio 2003 y su aplicación.	97.459.652	0	0
4º.- Aprobación actuación del Consejo de Administración durante ejercicio 2002.	97.459.652	0	0
5º.- Ampliar a doce el número de Consejeros y ratificación y renovación nombramiento Consejeros.	97.459.652	0	0
6º.- Aprobación importe dietas miembros Consejo de Administración.	97.459.652	0	0
7º.- Prorrogar por un año del nombramiento de Auditores de Cuentas.	97.459.652	0	0
8º.- Autorización para adquisición derivativa de acciones propias.	97.459.652	0	0
9º.-Modificación artículo 37 Estatutos.	97.459.652	0	0
10º.- Delegación de facultades en el Presidente, Consejero Delegado y Secretario del Consejo para la ejecución de los acuerdos.	97.459.652	0	0

6.- GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO:

A continuación se relacionan los aspectos más relevantes en cuanto al cumplimiento de las recomendaciones de Gobierno Corporativo incluidas en el Código de Buen Gobierno ("Código Olivencia"), y que han sido objeto de actualización y, en su caso, modificación por la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas ("Comisión Aldama").

6.1.- Funciones del Consejo de Administración:

Recomendación 1.

"Que el Consejo de Administración asuma expresamente como núcleo de su misión la función general de supervisión, ejerza con carácter indelegable las responsabilidades que comporta y establezca un catálogo formal de las materias reservadas a su conocimiento"

El Reglamento del Consejo dispone que la política del Consejo es delegar la gestión ordinaria de la Sociedad en los órganos ejecutivos y en el equipo de dirección y concentrar su actividad en la función general de supervisión, asumiendo y ejercitando directamente y con carácter indelegable las responsabilidades que esta función comporta.

Las facultades cuyo ejercicio se reserva el Consejo son:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- b) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de la Alta Dirección.
- c) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- d) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- e) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. El Consejo se responsabiliza de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.
- f) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- g) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.
- h) Y las específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

6.2.- Consejeros Independientes

Recomendación 2.

"Que se integre en el Consejo de Administración un número razonable de consejeros independientes, cuyo perfil responda a personas de prestigio profesional desvinculadas del equipo ejecutivo y de los accionistas significativos".

El número de Consejeros independientes se ha aumentado a cuatro, y para ser nombrado como tal se requiere, además de no incurrir en las incompatibilidades previstas al efecto, tener prestigio profesional, independencia de juicio, capacidad de evaluación y autoridad para dilucidar los conflictos de intereses. Es también conveniente incorporar personas de otra extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con puntos de vista diferentes y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

6.3.- Composición del Consejo:

Recomendación 3.

"Que en la composición del Consejo de Administración, los consejeros externos (dominicales e independientes) constituyan amplia mayoría sobre los ejecutivos y que la proporción entre dominicales e independientes se establezca teniendo en cuenta la relación existente entre el capital integrado por paquetes significativos y el resto".

Esta recomendación ha sido actualizada por el Informe Aldama en el sentido de que exista una mayoría amplia de consejeros externos y dentro de estos una participación muy significativa de consejeros independientes, teniendo en cuenta la estructura accionarial de la sociedad y el capital representado en el Consejo.

De acuerdo con el presente Informe, así como con lo recomendado en el Código Olivencia, la distribución de los Consejeros no ejecutivos entre independientes y dominicales debe reflejar la estructura del capital de la Sociedad, de modo que cuanto mayor sea el porcentaje en poder de accionistas minoritarios mayor debe ser el número de Consejeros independientes. De acuerdo con ello, el número de Consejeros independientes en Inmobiliaria Urbis, S.A. debería ser de dos o tres. Sin embargo, el Consejo entiende que se debe ir más allá de las recomendaciones contenidas en los Informes citados, de modo que el número de Consejeros independientes sea como mínimo de cuatro, y que este número se amplíe si aumentase el número de Consejeros. En cumplimiento de este criterio, la Junta de 24 de abril de 2003 aumentó a cuatro el número de Consejeros independientes.

6.4.- Número de Consejeros:

Recomendación 4.

"Que el Consejo de Administración ajuste su dimensión para lograr un funcionamiento más eficaz y participativo. En principio, el tamaño adecuado podría oscilar entre cinco y quince miembros".

La composición actual del Consejo de Inmobiliaria Urbis S.A. es de 12 miembros, en virtud del acuerdo aprobado en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria celebrada el día 24 de abril de 2003.

Está previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General de Accionistas la modificación del artículo 27 de los Estatutos sociales de Inmobiliaria Urbis S.A., con la finalidad de reducir de 27 a 15 el número máximo de Consejeros.

6.5.- Presidente del Consejo de Administración:

Recomendación 5.

"Que, en el caso de que el Consejo opte por la fórmula de acumulación en el Presidente del cargo de primer ejecutivo de la sociedad, adopte las cautelas necesarias para reducir los riesgos de la concentración de poder en una sola persona".

El Consejo de Administración tiene una serie de facultades indelegables, que han sido relacionadas en el punto 1 de este apartado. Además debe contarse con los informes y propuestas de las diferentes Comisiones existentes en el seno del Consejo (Comisión Ejecutiva, Comisión de Auditoría y Cumplimiento, Comisión de Nombramientos y Retribuciones) para la adopción de determinados acuerdos.

6.6.- Secretario del Consejo:

Recomendación 6.

"Que se dote de mayor relevancia a la figura del Secretario del Consejo, reforzando su independencia y estabilidad y destacando su función de velar por la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo".

El Reglamento del Consejo regula la figura del Secretario del Consejo de Administración estableciendo que auxiliará al Presidente en sus labores y deberá proveer para el buen funcionamiento del Consejo, ocupándose muy especialmente de prestar a los Consejeros el asesoramiento y la información necesarias, conservar la documentación social, de elaborar las Actas en las que deben recogerse los acuerdos adoptados y dar fe de los mismos. El Secretario cuidará en todo caso de la legalidad formal y material de las actuaciones del Consejo y garantizará que sus procedimientos y reglas de gobierno sean respetados y regularmente revisados.

6.7.- Composición Comisión Ejecutiva

Recomendación 7.

"Que la composición de la Comisión Ejecutiva, cuando ésta exista, refleje el mismo equilibrio que mantenga el Consejo entre las distintas clases de consejeros, y que las relaciones entre ambos órganos se inspiren en el principio de transparencia, de forma que el Consejo tenga conocimiento completo de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión".

La Comisión Ejecutiva está compuesta por 4 Consejeros, dos de los cuales son Consejeros externos y los otros 2 Consejeros Ejecutivos. La Comisión Ejecutiva informa regularmente al Consejo de Administración de las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones.

6.8.- Comisiones Delegadas de Control:

Recomendación 8.

"Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas exclusivamente por consejeros externos, en materia

de información y control contable (Auditoría); selección de consejeros y altos directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)".

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene constituidas la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, integrada por tres Consejeros externos y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones integrada también por tres Consejeros externos, cada una de ellas con las competencias que se detallan en el Reglamento del Consejo.

6.9.- Información a los Consejeros:

Recomendación 9.

"Que se adopten las medidas necesarias para asegurar que los consejeros dispongan con la antelación precisa de la información suficiente, específicamente elaborada y orientada para preparar las sesiones del Consejo, sin que pueda eximir de su aplicación, salvo en circunstancias excepcionales, la importancia o naturaleza reservada de la información".

La convocatoria del Consejo de Administración, con el Orden del Día, se envía por el Secretario con una antelación mínima de 4 días, y con antelación suficiente se facilita a los Consejeros la información que se presentará en la reunión del Consejo. Por otra parte, existe un Calendario anual de sesiones prefijado, que facilita las tareas de los Consejeros.

Durante la reunión o con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además todo Consejero tiene derecho a recabar y obtener la información necesaria y solicitar el asesoramiento de expertos para el cumplimiento de sus funciones, siendo con cargo a la Sociedad el coste de este asesoramiento. En cualquier caso, la decisión de contratar asesores externos corresponde al Consejo de Administración, que podrá denegar la solicitud cuando concurran las causas enunciadas en el artículo 23 del Reglamento del Consejo.

6.10.- Funcionamiento del Consejo de Administración:

Recomendación 10.

"Que, para asegurar el adecuado funcionamiento del Consejo, sus reuniones se celebren con la frecuencia necesaria para el cumplimiento de su misión; se fomente por el Presidente la intervención y libre toma de posición de todos los consejeros; se cuide especialmente la redacción de las actas y se evalúe, al menos anualmente, la calidad y eficiencia de sus trabajos".

El Reglamento establece que las reuniones del Consejo sean seis anuales, como mínimo. Asimismo se podrá reunir siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros. El Consejo evalúa una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

6.11.- Selección y reelección de Consejeros:

Recomendación 11.

"Que la intervención del Consejo en la selección y reelección de sus miembros se atenga a un procedimiento formal y transparente, a partir de una propuesta razonada de la Comisión de Nombramientos".

Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopta el propio Consejo están precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido los criterios que deben seguirse en la composición del Consejo y en la selección de sus miembros.

6.12.- Dimisión de Consejeros:

Recomendación 12.

"Que las sociedades incluyan en su normativa la obligación de los consejeros de dimitir en supuestos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la sociedad".

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

6.13.- Edad de los Consejeros:

Recomendación 13.

"Que se establezca una edad límite para el desempeño del cargo de consejero, que podría ser de sesenta y cinco a setenta años para los consejeros ejecutivos y el Presidente, y algo más flexible para el resto de los miembros".

El Informe Aldama ha revisado en este punto el criterio del Informe Olivencia y no establece un límite de edad limitándose a precisar que la sociedad que adopte una política en este punto, deberá establecerla con claridad en su normativa interna.

El Reglamento del Consejo no establece límite de edad para ser nombrado Consejero, así como tampoco para el ejercicio de este cargo.

6.14.- Facilidades de Información para los Consejeros:

Recomendación 14.

"Que se reconozca formalmente el derecho de todo consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus

funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales".

El Reglamento recoge de forma expresa el derecho de asesoramiento e información, tanto de los Consejeros a título individual, como de las respectivas Comisiones para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

6.15.- Remuneración de los Consejeros:

Recomendación 15.

"Que la política de remuneración de los consejeros, cuya propuesta, evaluación y revisión debe atribuirse a la Comisión de Retribuciones, se ajuste a los criterios de moderación, relación con los rendimientos de la sociedad e información detallada e individualizada".

El Reglamento del Consejo establece que el Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la sociedad.

En el presente Informe de Gobierno Corporativo se informa de la remuneración de los Consejeros de manera global.

6.16.- Deberes generales de los Consejeros y conflictos de interés:

Recomendación 16.

"Que la normativa interna de la sociedad detalle las obligaciones que dimanen de los deberes generales de la diligencia y lealtad de los consejeros, contemplando, en particular, la situación de conflictos de intereses, el deber de confidencialidad, la explotación de oportunidades de negocio y el uso de activos sociales".

El capítulo IX del Reglamento del Consejo regula los Deberes del Consejero en materia de diligencia y lealtad, con el mismo nivel de detalle que el Informe de la Comisión especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas y contempla en particular la obligación de abstención e información en los casos de conflicto de intereses.

En concreto las obligaciones de los miembros del Consejo de Administración y del Secretario no Consejero, son:

- Obligación de confidencialidad.
- Obligación de no competencia.
- Obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.
- Obligación de no hacer uso de los activos sociales.
- Obligación de pasividad.
- Obligación de no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

Además, los Consejeros están sujetos al Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A., en los Mercados de Valores.

6.17.-Transacciones con accionistas significativos

Recomendación 17.

"Que el Consejo de Administración promueva la adopción de las medidas oportunas para extender los deberes de lealtad a los accionistas significativos, estableciendo, en especial, cautelas para las transacciones que se realicen entre éstos y la sociedad".

El Reglamento del Consejo dispone que éste conocerá de cualquier transacción directa o indirecta entre la Sociedad y un accionista significativo, valorando la transacción desde el punto de vista de la igualdad de trato debido a todos los accionistas y de las condiciones de mercado, y recogiendo en la Memoria información sobre las transacciones de especial relieve.

El presente Informe contiene detallada información sobre las operaciones realizadas por Inmobiliaria Urbis S.A. con los accionistas significativos.

6.18.-Comunicación con los accionistas:

Recomendación 18.

"Que se arbitren medidas encaminadas a hacer más transparente el mecanismo de delegación de votos y a potenciar la comunicación de la sociedad con sus accionistas, en particular con los inversores Institucionales".

Está previsto someter a la aprobación de la próxima Junta General la modificación de los Estatutos sociales y del Reglamento de la Junta General para regular la posibilidad de ejercer los derechos de información, representación y voto por medios de comunicación electrónica o telemática a distancia, favoreciéndose de este modo así la participación de los accionistas en la gestión de la Sociedad.

El Reglamento del Consejo contempla que las solicitudes públicas de delegación de voto realizadas por el Consejo de Administración o por cualquiera de sus miembros deben indicar expresamente el sentido en que votará el representante en caso de que el accionista no imparta instrucciones.

Por lo que respecta al derecho a la información de todos los accionistas, se establece que debe ponerse a disposición de los mismos, y con ocasión de la Junta General, cuanta información sea legalmente exigible, debiendo atenderse las solicitudes de información que formulen los accionistas en relación con los asuntos del Orden del Día y con la información pública remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Respecto a los accionistas institucionales, el Reglamento del Consejo dispone la necesidad de establecer mecanismos adecuados de intercambio de información regular, sin que ello se pueda traducir en la entrega a éstos de información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto de los demás accionistas.

6.19.- Transparencia con los Mercados:

Recomendación 19.

"Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera".

El Reglamento impone la obligación del Consejo de Administración de informar al público de manera inmediata sobre:

- a) Los hechos relevantes capaces de influir de forma sensible en la formación del precio de cotización bursátil de la acción de la Sociedad.
- b) Los cambios que afecten de manera significativa a la estructura del accionariado de la Sociedad.
- c) Las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno de la Sociedad.
- d) Las operaciones vinculadas de especial relieve con los miembros del Consejo.
- e) Las operaciones de autocartera que tengan especial importancia.

6.20.- Información financiera:

Recomendación 20.

"Que toda la información financiera periódica que, además de la anual, se ofrezca a los mercados se elabore conforme a los mismos principios y prácticas profesionales de las cuentas anuales, y antes de ser difundida, sea verificada por la Comisión de Auditoría".

Toda la información que se pone a disposición de los mercados se elabora con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las Cuentas anuales y goza de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información es revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento antes de ser difundida.

6.21.- Audidores Externos:

Recomendación 21.

"Que el Consejo de Administración y la Comisión de Auditoría vigilen las situaciones que puedan suponer riesgo para la independencia de los auditores externos de la sociedad y, en concreto, que verifiquen el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de ingresos de la firma auditora, y que se informe públicamente de los correspondientes a servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría".

El respeto a la independencia de los Auditores Externos viene refrendado por el Reglamento del Consejo de Administración, que dispone que las relaciones con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comisión de Auditoría y Cumplimiento, no pudiéndose contratar servicios distintos de los de auditoría que puedan poner en peligro la independencia de la Auditora. Se establece el límite que representan los honorarios satisfechos en un máximo del 2% sobre el total de ingresos

de la firma auditora, no pudiéndose contratar con la firma que lo supere. Además se fija la necesidad de que cada siete años el socio de la firma auditora responsable del equipo de trabajo destinado al Grupo sea sustituido.

Los honorarios devengados por el Auditor externo de Inmobiliaria Urbis, S.A. por la realización de la auditoría de las cuentas del ejercicio 2003 de las distintas Sociedades que componen el Grupo Inmobiliario Urbis, S.A., y Sociedades dependientes, ascendieron a 101.886 euros.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2003 por el Auditor externo por la prestación de otros servicios profesionales, ascendieron a 24.000 euros.

6.22.-Salvedades en Auditoría

Recomendación 22.

"Que el Consejo de Administración procure evitar que las cuentas por él formuladas se presenten a la Junta General con reservas y salvedades en el informe de auditoría, y que, cuando ello no sea posible, tanto el Consejo como los auditores expliquen con claridad a los accionistas y a los mercados el contenido y el alcance de las discrepancias".

El Reglamento del Consejo dispone que éste procurará formular definitivamente las Cuentas, de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y el alcance de la discrepancia.