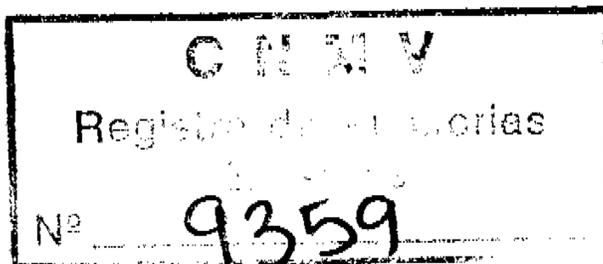


Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Abreviadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2005 e Informe de Gestión



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

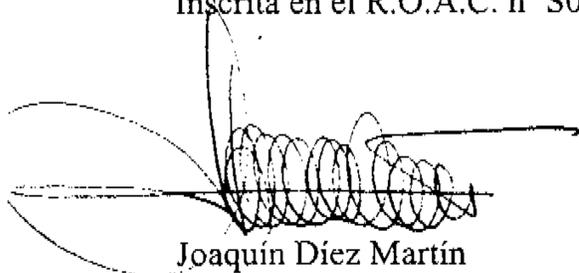
A los Accionistas de
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que fueron objeto de auditoría por otros auditores. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2005.
3. URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que presentan un patrimonio neto consolidado y unos activos y resultados consolidados de 10.853, 21.211 y 3.933 miles de euros, respectivamente, en el que expresamos una opinión con una salvedad relacionada con el aspecto indicado en el párrafo 6 siguiente.
4. La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han situado los Fondos Propios por debajo de la los dos tercios del capital social. La Ley de Sociedades Anónimas establece que la reducción del capital tendrá carácter obligatorio para la sociedad cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra del capital y hubiere transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio.

En la medida que su accionista mayoritario tiene intención de mantener el apoyo financiero a la Sociedad, los Administradores han efectuado con fecha 15 de marzo de 2006, tal y como se indica en la Nota 18 de la memoria adjunta, las actuaciones oportunas para restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, motivo por el cual han formulado estas cuentas bajo la base de continuidad de negocio.
5. La mayor parte de los aprovisionamientos se llevan a cabo con sociedades vinculadas, por lo que los resultados de las operaciones de la Sociedad se ven afectados de forma significativa por esta circunstancia.
6. La Sociedad mantiene registrados saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros en concepto de diversos impuestos de los que a la fecha de este informe no nos ha sido posible obtener evidencia suficiente que nos permita concluir, de acuerdo con criterios objetivos, sobre la razonabilidad y posibilidades de recuperación por parte de la Sociedad de los saldos anteriormente indicados.
7. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 6 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

8. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Joaquín Díez Martín
3 de abril de 2006

**URBANIZACIONES Y
TRANSPORTES, S.A.**

Cuentas Anuales del ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2005

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

	ACTIVO	31.12.05	31.12.04	PASIVO	31.12.05	31.12.04
	INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 10):		
	Gastos de establecimiento (nota 5)	11.780	5.732	Capital suscrito	11.271.300	10.453.279
	Inmovilizaciones materiales (Nota 6)	70.918	-	Prima de emisión	12.782	-
	Inmovilizaciones financieras (Nota 7)	36.353	300.349	Reservas	134.442	134.442
	Total inmovilizado	119.051	306.081	Resultados de ejercicios anteriores	(5.213.197)	(757.225)
				Resultado del ejercicio-Pérdidas	(410.902)	(4.455.972)
				Total fondos propios	5.794.425	5.374.524
				INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 11)	884.607	3.997.357
				PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 12)	879.435	354.540
	ACTIVO CIRCULANTE:			ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
	Existencias (Nota 8)			Deudas con entidades de crédito (Nota 14)	677.553	677.553
	Deudores -			Deudas con empresas del Grupo	-	397.777
	Clientes por ventas y deudores varios	14.149.672	8.502.219	Otros acreedores	54.971	54.971
	Deudores, empresas del Grupo	1.674.480	5.092.139		732.524	1.130.301
	Provisiones	846	1.446.362			
	Administraciones Públicas (Nota 15)	-	4.044.715	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
	Inversiones financieras temporales (Nota 9)	-	(855.610)	Deudas con entidades de crédito	-	8.633
	Tesorería	1.673.634	456.672	Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas (Nota 13)	7.281.091	-
	Ajustes por periodificación	27.354	4.451	Acreedores comerciales	311.335	731.531
		181.875	160	Otras deudas no comerciales-	269.015	2.298.741
		-	(9.423)	Administraciones Públicas (Nota 15)	260.206	2.298.741
				Otras deudas	8.809	-
	Total activo circulante	16.033.381	13.589.546	Total acreedores a corto plazo	7.861.441	3.038.905
	TOTAL ACTIVO	16.152.432	13.895.627	TOTAL PASIVO	16.152.432	13.895.627

Las notas 1 al 19 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2005

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Euros)	DEBE	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004	HABER	Ejercicio 2005	Ejercicio 2004
GASTOS:				INGRESOS:		
Reducción de existencias en curso		-	339.275	Importe neto de la cifra de negocios	-	1.082.620
Aprovisionamientos	58.163			Prestación de servicios	398.466	26.325
Gastos de personal (Nota 16)	140.338		44.351			
Dotación para amortización de inmovilizado	2.683		6.462			
Variación de provisiones de tráfico	-		13.342.960			
Otros gastos de explotación-	1.043.999		159.873			
Servicios exteriores	1.043.887		151.025			
Tributos	112		8.848			
	1.245.183		13.553.646			
				Pérdidas de explotación	846.717	12.783.975
Gastos financieros y asimilados-						
Por deudas con empresas Grupo (Nota 13)	491.222		359.012			
Por deudas con terceros	76.956		359.012			
	414.266		-			
				Resultado financiero negativo	491.222	359.012
				Pérdidas de las actividades ordinarias	1.337.939	13.142.988
Pérdidas procedentes de participaciones en capital de empresas del Grupo y Asociadas (nota 16)	302.761		-	Beneficios en enajenación de inmovilizado material y cartera de control (Nota 16)	5.453.713	8.206.608
Gastos extraordinarios (Nota 16)	673.140		3.900	Ingresos extraordinarios (Nota 16)	421.252	592.332
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores (Nota 16)	4.177.304		176.292	Ingresos y beneficios de otros ejercicios (Nota 16)	777	68.268
	5.153.205		180.192		5.875.742	8.867.208
Resultados extraordinarios positivos	722.537		8.687.016			
Impuesto sobre Sociedades (Nota 15)	(204.500)			Pérdidas antes de impuestos	615.402	4.455.972
				Pérdidas del ejercicio	410.902	4.455.972

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.

Memoria del ejercicio
anual terminado el
31 de diciembre de 2005

(1) CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD

Urbanizaciones y transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1.944, domiciliada en Madrid, en la calle Princesa, nº 61. El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Actualmente la sociedad desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario.

(2) BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Imagen fiel

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

Estas cuentas anuales se refieren exclusivamente a Urbanizaciones y Transportes, S.A. Los Administradores de la Sociedad han presentado las cuentas anuales consolidadas de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades dependientes conforme a los criterios establecidos por las Normas Internacionales de Información Financiera al estar obligada por ser Sociedad Dominante de un Grupo de Sociedades y tener acciones admitidas a cotización en bolsa.

b) Principios contables

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

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil se presentan con cada una de las partidas del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias, además de las cifras del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio 2004.

(3) DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2005 que los Administradores someterán a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdida del ejercicio	(410.902)
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(410.902)
	(410.902)

(4) NORMAS DE VALORACIÓN

A) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

Los gastos de establecimiento, que incluyen fundamentalmente los de ampliación de capital y puesta en marcha, se muestran al coste neto de la correspondiente amortización acumulada, que se calcula utilizando el método lineal sobre un período máximo de cinco años.

B) INMOVILIZACIONES MATERIALES

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

Los costes de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la capacidad, productividad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como un mayor coste de los correspondientes bienes. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren.

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

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

C) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

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

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

De acuerdo con la legislación vigente, Urbanizaciones y Transportes, S.A. es la cabecera de un conjunto de sociedades que forman el Grupo URBAS, por lo que la misma está obligada a formular separadamente cuentas anuales consolidadas. Dichas cuentas consolidadas han sido determinadas según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) establecidas por el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de 19 de julio de 2002.

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), presentan un patrimonio neto consolidado y unos activos y resultados consolidados de 10.853, 21.211 y 3.934 miles de euros, respectivamente.

D) EXISTENCIAS

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

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

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

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

E) DEUDAS A CORTO Y LARGO PLAZO

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

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

F) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

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

G) CORTO/LARGO PLAZO

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

H) IMPUESTOS SOBRE SOCIEDADES

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

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

I) PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

Incluye principalmente:

- Provisión para riesgos derivados de deudas o compromisos cuyo pago es incierto en cuanto a la fecha de exigibilidad, dependiendo de determinadas condiciones externas.
- Provisión para responsabilidades probables o ciertas y obligaciones pendientes de cuantía determinada.

J) INGRESOS Y GASTOS

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

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

Respecto de las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando, habiéndose firmado el contrato de venta con los clientes, la construcción de las unidades objeto de la venta se encuentra sustancialmente terminada (coste incurrido igual o superior al 80% del total presupuestado excluido el solar y los gastos financieros capitalizados), de acuerdo con lo establecido en la adaptación a las empresas inmobiliarias del Plan General de Contabilidad.

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en los epígrafes de anticipos de clientes del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2005. Dicho importe se corresponde, y así se desglosa en dicho pasivo, con la diferencia entre el importe total de los contratos de venta de inmuebles no sustancialmente terminados, y el importe de dichos contratos que se encuentra pendiente de cobro al cierre del ejercicio.

K) INDEMNIZACIONES POR DESPIDO.

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

L) ACTIVIDADES CON INCIDENCIA EN EL MEDIO AMBIENTE

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

(5) GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

El movimiento habido durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-04	Adiciones	Amortizaciones	31-12-05
Gastos de ampliación de capital	5.732	8.180	(2.132)	11.780
Gastos de establecimiento	5.732	8.180	(2.132)	11.780

(6) INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los movimientos habidos en las cuentas del inmovilizado material en el ejercicio 2005, así como en su correspondiente amortización son los siguientes:

Concepto	Euros			
	31-12-04	Altas	Bajas	31-12-05
Coste:				
Mobiliario	-	65.000	-	65.000
Equipos para procesos informáticos	-	6.469	-	6.469
Total coste	-	71.469	-	71.469
Amortización acumulada:				
Mobiliario	-	-	-	-
Equipos para procesos informáticos	-	(551)	-	(551)
Total amortización acumulada	-	(551)	-	(551)
Total inmovilizaciones materiales	-	70.918	-	70.918

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

Al 31 de diciembre de 2005 no existen elementos totalmente amortizados, ni fuera de uso.

(7) INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

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

	Euros				
	31-12-04	Altas	Retiros	Traspasos	31-12-05
Participaciones en empresas del Grupo	1.459.424	3.001	(1.461.838)	(587)	-
Participaciones en empresas Asociadas	102.172	31.515	(102.372)	587	31.902
Provisiones	(1.261.247)	-	1.261.247	-	-
Fianzas y depósitos a Largo Plazo (Nota 9)	-	-	-	4.451	4.451
Valor neto	300.349	34.516	(302.963)	4.451	36.353

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe "Participaciones en empresas del Grupo" corresponden a la constitución de la sociedad Urbacashier, S.L. enajenada en el propio ejercicio 2005.

En el ejercicio 2005 la Sociedad ha procedido a realizar una reorganización societaria que ha conllevado la venta de la totalidad de participaciones que poseía en diversas empresas del Grupo y Asociadas sin actividad lo que ha supuesto unas pérdidas por importe de 299.761 euros registradas en el epígrafe pérdidas por enajenación de participaciones en capital de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Con posterioridad a la operación anteriormente descrita se ha procedido a la venta de la sociedad Urbacashier, S.L. por un precio total de 1 euro (véase Nota 16).

Adicionalmente, en el proceso de venta se ha procedido a la condonación a Urbanizaciones y Transportes, S.A. de la deuda a largo plazo que mantenían frente a dichas sociedades lo que ha supuesto un ingreso extraordinario de 401.279 euros, registrado en el epígrafe ingresos extraordinarios (véase Nota 16).

En el ejercicio 2005, la sociedad ha incrementado su participación en el capital social de Urbanijar Ibérica, S.L. como consecuencia de reducciones de capital mediante amortizaciones de participaciones de otro socio, llegando al 64,58%. Con posterioridad a dicha operación, la Sociedad ha vendido el 21,95% del capital social de Urbanijar Ibérica, S.L. a Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (véase Nota 13), accionista mayoritario de la Sociedad, por importe de 2.341.160 euros, lo que ha supuesto un beneficio extraordinario 2.340.960 euros (véase Nota 16)

El detalle de sociedades participadas de la Sociedad al 31 de diciembre de 2005, así como la información relativa a las mismas, se presenta a continuación, expresada en euros:

Sociedad	Actividad	Domicilio	Participación (%)	Coste neto en libros de la participación	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2005	Resultado Extraordinario del ejercicio 2005
Urbanijar Ibérica, S.L.	Inmobiliaria	Madrid	42,63%	387	4.122.764	-	2.633.458	9.511
Mulova Corporate, S.L.	Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	63.030	-	-	-

Ninguna de las Sociedades participadas ha sido auditada en el ejercicio 2005

(8) EXISTENCIAS

El movimiento de la cuenta de existencias durante el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Euros				31-12-2005
	31-12-2004	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y Solares	22.181.166	5.594.345	-	(26.693)	27.748.818
Provisión por depreciación existencias	(13.732.530)	-	-	-	(13.732.530)
Prómosiones en curso	-	87.367	-	-	87.367
Edificios terminados	34.967	-	-	-	34.967
Anticipos a proveedores	18.616	42.259	(49.825)	-	11.050
Total Existencias	8.502.219	5.723.971	(49.825)	(26.693)	14.149.672

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de "Terrenos y Solares" corresponden a la adquisición a la Sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. de 93 fincas urbanizables resultantes del Proyecto de reparcelación del Sector SU-2, pertenecientes al término municipal de Pioz, en Guadalajara, por un importe de 5.594.345 euros (Véase Nota 13).

Asimismo, el epígrafe "Terrenos y Solares" incluye principalmente, además de los terrenos indicados anteriormente, una serie de fincas adquiridas en ejercicios anteriores, alrededor de la Urbanización Residencial Sotolargo situada en Valdeaveruelo, (Guadalajara) con un coste asociado de 21.322.221 euros sobre los que existe una provisión por depreciación de 13.752.530 euros con el objeto de ajustar el coste contable del suelo a su valor de mercado conforme a tasaciones de expertos independientes.

Al 31 de diciembre de 2005 no existen compromisos de venta de inmuebles en existencias ni compromisos de compras de terrenos.

(9) INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES Y TESORERÍA

El movimiento de las Inversiones Financieras Temporales durante el ejercicio 2005 es el siguiente:

	Euros			
	31-12-2004	Adiciones	Trasposos	31-12-2005
Créditos a Corto Plazo	-	-	26.693	26.693
Fianzas y depósitos a Corto Plazo (Nota 7)	4.451	661	(4.451)	661
Total Inversiones Financieras Temporales	4.451	661	22.242	27.354

Los créditos a Corto Plazo devengan el tipo de interés legal del dinero.

El saldo recogido en tesorería corresponde al disponible en cuenta corriente al 31 de diciembre de 2005. Estos saldos no tienen restricciones en su disponibilidad y devengan un interés de mercado.

(10) FONDOS PROPIOS

El detalle de las partidas que integran este epígrafe y su evolución durante el ejercicio es como sigue:

	Euros						
	Capital Suscrito	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Fondos Propios
Saldo al 31-12-04	10.453.279	-	98.228	36.214	(757.225)	(4.455.972)	5.374.524
Aplicación resultado 2004	-	-	-	-	(4.455.972)	4.455.972	-
Ampliación de capital	818.021	12.782	-	-	-	-	830.803
Resultado del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	(410.902)	(410.902)
Saldo al 31-12-05	11.271.300	12.782	98.228	36.214	(5.213.197)	(410.902)	5.794.425

a) Capital suscrito

Al 31 de diciembre del 2005, el capital de la Sociedad está representado por 17.611.406 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 13 de julio de 2005 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 818.021 euros mediante la emisión de 1.278.157 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,01 euros por acción, y fue totalmente suscrita, previa exclusión del derecho de suscripción preferente, y desembolsada por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Fidelca Telecom, S.L., en un 71,29% y 28,71% respectivamente, mediante compensación de deudas líquidas, vencidas y exigibles a la fecha.

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

Al 31 de diciembre de 2005 no existen personas físicas ó jurídicas que tengan una participación en el capital de la Sociedad superior ó igual al 10%.

b) Prima de emisión

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

c) Reserva legal

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

(11) INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Euros		
	31-12-2004	Aplicación (Nota 16)	31-12-2005
Aportación de activos a Urbanijar	3.997.357	(3.112.750)	884.607
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.357	(3.112.750)	884.607

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se generó un ingreso a distribuir en varios ejercicios, que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros.

Durante el ejercicio 2005 la participación de la Sociedad en Urbanijar Ibérica, S.L. ha disminuido de un 49% a un 42,63% (véase Nota 7). Asimismo, los m² de las fincas aportadas que permanecen en existencias de Urbanijar Ibérica, S.L. al 31 de diciembre de 2005 son 776.899 m².

(12) PROVISIÓN PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Euros			
	31-12-2004	Dotación (Nota 16)	Aplicación	31-12-2005
Provisión para riesgos y gastos	354.540	622.825	(97.930)	879.435
Total provisión para riesgos y gastos	354.540	622.825	(97.930)	879.435

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

(13) SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS ASOCIADAS Y VINCULADAS

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y Vinculadas al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente, expresados en euros:

	Cuentas por Pagar Corto Plazo
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	5.647.935
Urbanijar Ibérica, S.L.	941.796
Fidelca Telecom, S.L.	691.360
Total	7.281.091

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

Las transacciones realizadas por la Sociedad con empresas del Grupo y vinculadas en el ejercicio 2005 son las siguientes:

	Euros				
	Compra de existencias (Nota 8)	Compra de inmovilizado (Nota 6)	Prestación de servicios	Gastos por intereses	Venta de inmovilizado (Nota 7)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	5.594.345	-	-	73.846	2.341.160
Fidelca Telecom, S.L.	-	65.000	531.000	3.110	-
Total	5.594.345	65.000	531.000	76.956	2.341.160

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

Los pasivos financieros por operaciones formalizadas con entidades de crédito al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

Dispuesto por tipo de línea	Euros				
	Corto plazo	Largo plazo			
	2006	2007	2008	2009	Total largo
Créditos hipotecarios	-	677.553	-	-	677.553
Subtotal	-	677.553	-	-	677.553
Intereses devengados y no vencidos	-	-	-	-	-
Total deudas con entidades de crédito	-	677.553	-	-	677.553

(15) SITUACIÓN FISCAL

La composición del saldo de los epígrafes "Administraciones Públicas" del balance de situación al 31 de diciembre de 2005 adjunto es el siguiente:

	Euros	
	31-12-05	31-12-04
Saldos deudores		
Hacienda Pública deudora por IVA	1.030.617	-
Hacienda Pública deudora por devolución impuestos	438.517	456.672
Créditos por pérdidas a compensar	204.500	-
	1.673.634	456.672
Saldos acreedores:		
Hacienda Pública acreedora por I.R.P.F.	25.159	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos e intereses	-	1.974.197
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	235.047	324.544
	260.206	2.298.741

La Sociedad presentaba al cierre del ejercicio pasado una deuda con la Administración tributaria por diversos conceptos procedente de los ejercicios 1993 al 2004. Estas deudas estaban garantizadas mediante hipoteca de las fincas de Almería en propiedad de la Sociedad y de Urbanijar Ibérica, S.L., sociedad participada.

Con fecha 18 de marzo de 2005 se acordó un calendario de pagos definitivos del principal de la deuda más intereses y recargos, por un importe total de 15.446.407 euros. En calendario acordado fijaba una serie de pagos a lo largo del ejercicio 2005 finalizando con un último pago de fecha 20 de diciembre de 2005. Del total de la deuda, Urbanijar Ibérica, S.L. asumió el pago de 9.790.617 euros (véase Nota 11). Con motivo del pago de la totalidad de las deudas a la Agencia Tributaria, la Sociedad registró un gasto de ejercicios anteriores por 3.352.426 euros correspondientes a deudas que no estaban provisionadas con anterioridad (véase Nota 16).

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

	Euros
Pérdidas antes de impuestos	(615.402)
Diferencias permanentes	31.116
Base imponible (Resultado fiscal)	(584.286)
Impuesto bruto devengado (35% de la base imponible)	204.500
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	204.500

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

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

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

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar que es segura su recuperación en ejercicios posteriores.

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

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

(16) INGRESOS Y GASTOS

a) Prestación de servicios

Corresponden en su totalidad a ingresos por intermediación en la venta de terrenos de Urbanijar Ibérica, S.L.

b) Gastos de personal

El detalle de la cuenta de pérdidas y ganancias "Gastos de personal" al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente:

	Euros
Sueldos y Salarios	112.392
Seguridad Social a cargo de la empresa	27.946
Total	140.338

b) Plantilla media

La plantilla media de la Sociedad a lo largo del ejercicio 2005 ha sido de 4 personas siendo al 31 de diciembre del 2005 de 6 personas con la siguiente distribución por categorías:

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

c) Ingresos y gastos extraordinarios

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad ha incurrido en los siguientes ingresos y gastos extraordinarios:

	Euros
Imputación de ingresos diferidos (Nota 11)	3.112.751
Venta de inmovilizado financiero (Nota 7)	2.340.960
Condonación de deuda empresas del Grupo (Nota 7)	401.279
Otros	20.752
Total ingresos extraordinarios	5.875.742
Venta de inmovilizado financiero (nota 7)	302.761
Dotación provisión para riesgos y gastos (Nota 12)	622.825
Deuda de ejercicios anteriores con la Hacienda Pública (Nota 15)	3.352.426
Regularización de saldos deudores no recuperables	688.076
Otros	187.117
Total gastos extraordinarios	5.153.205

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad ha procedido a regularizar saldos de clientes que consideraba no recuperables por importe total de 688.076 euros.

(17) OTRA INFORMACIÓN

a) Remuneraciones al Consejo de Administración

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

b) Remuneración y saldos con los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad devengados por el auditor en el ejercicio 2005 han ascendido a 29.900 euros.

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados por el auditor o por otras sociedades vinculadas al mismo han ascendido en el ejercicio 2004 a 15.000 euros.

c) Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre	Cargo	Participación	Sociedad
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	98,44%	Guadahermosa Activos, S.L.
D. José Ramón Fiter Serra	Administrador	2,5%	Fidelca Telecom, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Administrador	-	Guadalmería, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Administrador	-	Dos provincias Construcciones, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Apoderado	-	Costa Rey, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	50%	Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	50%	Edages, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	Epcenor, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	Corredor de Henares Construcciones, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Consejero Delegado	25%	Construcciones de la Vega, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	JCS & Villanueva

Ningún Consejero realiza, por cuenta propia ó ajena, actividades del mismo, análogo ó complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

d) Información medioambiental

Dada la actividad desarrollada por la Sociedad durante el ejercicio 2005 no se han requerido ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, la Sociedad, al cierre del ejercicio 2005, no tiene contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales ni ingresos y gastos por este concepto.

(18) HECHOS POSTERIORES

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

(19) CUADRO DE FINANCIACIÓN

(19) CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2004 Y 2005

APLICACIONES	Euros		ORÍGENES	Euros	
	2005	2004		2005	2004
Resultado del ejercicio	410.902	4.455.972			
Dotaciones a las amortizaciones	(2.683)	(6.462)			
Variación provisión riesgos y gastos	(622.825)	(2.750)			
Beneficio enajenación de inmovilizado material y financiero	2.340.960	8.206.608			
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.112.750	-			
Regularización de saldos deudores	(688.076)	-			
Aplicaciones procedentes de las operaciones	4.551.028	12.653.368			
Gastos de establecimiento	8.180	-	Ingresos a distribuir en varios ejercicios		8.139.047
Inmovilizaciones materiales	71.469	-			
Inmovilizaciones financieras	34.516	1.200	Ampliación de capital por compensación de deudas a corto plazo	830.803	-
Pago de provisiones para riesgos y gastos	97.930	-			
Traspaso de activos a corto plazo	4.451	-	Venta de inmovilizaciones:		
			Inmovilizaciones materiales	2.643.923	-
			Inmovilizaciones financieras	-	4.068.047
Disminución de deudas a largo plazo	397.777				
TOTAL APLICACIONES	5.165.351	12.654.568	TOTAL ORIGENES	3.474.726	12.207.094
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES	-	-	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES	1.690.625	447.474
(AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-	(DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	5.165.351	12.654.568	TOTAL	5.165.351	12.654.568

AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	Euros		DISMINUCIONES	2004
	2005	2004		
Existencias	5.647.453			15.329.751
Deudores		4.644.606	2.729.583	
Acreedores		10.213.266	4.822.536	
Inversiones financieras temporales	22.903	3.850		
Tesorería	181.715	144		
Ajustes por periodificación	9.423	20.411		
TOTAL	5.861.494	14.882.277	7.552.119	15.329.751
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	1.690.625	447.474	-	-
TOTAL	7.552.119	15.329.751	7.552.119	15.329.751

INFORME DE GESTION 2005

El ejercicio 2005 ha constituido un hito relevante en el proceso de transformación de Urbanizaciones y Transportes S.A., proceso cuyo objetivo es su relanzamiento como empresa inmobiliaria con una actividad destacada en este campo. A continuación exponemos los aspectos más importantes del citado ejercicio 2005, que nos hacen mirar con confianza el futuro inmediato de la sociedad.

En primer lugar, las intensas gestiones realizadas a principios de 2005 dieron lugar a la Resolución de la Oficina Nacional de Recaudación concediendo el fraccionamiento y aplazamiento de la deuda existente con esta entidad, lo que ha permitido el desbloqueo de la actividad de la empresa en general y de las fincas de Nijar en particular. El cumplimiento del pago de los diferentes plazos de la citada deuda durante 2005 ha conducido a la resolución de un problema histórico, que estaba condicionando fuertemente la situación de Urbanizaciones y Transportes S.A.. Esta mejora aparece en los indicadores de deuda en las cuentas anuales presentadas, que es uno de nuestros indicadores financieros clave.

En segundo lugar hay que señalar que se han levantado, tras un complejo trabajo del nuevo equipo gestor, las salvedades contenidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de 2004. Además siguiendo las recomendaciones de la CNMV, se han adaptado las cuentas del grupo consolidado Urbas a las NIIF. En este punto hay que destacar que se han vendido todas las participaciones en las sociedades que figuraban en el informe anual citado, inactivas todas ellas, excepto las de Urbanijar Ibérica. S.L. También dentro de este punto hay que mencionar la elevación a público y posterior inscripción en el Registro Mercantil de las fincas que Urbanizaciones y Transportes S.A. posee en Valdeaveruelo.

Como tercer punto destacamos las ampliaciones de capital aprobadas en la Junta General de 23 de junio de 2005. Durante el ejercicio 2005 y primer trimestre de 2006 Urbanizaciones y Transportes S.A. ha pasado de un capital social de 10.453.279 euros a 40.287.804 euros. Esta inyección de fondos permite varias acciones: consolidación de la estructura de capital, incorporación al activo de solares con construcciones actualmente en marcha en Pioz (Guadalajara), posibilidad de que Urbanizaciones y Transportes S.A. inicie nuevos proyectos inmobiliarios y establecimiento de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. como socio de referencia con un 24,34 % del capital.

El compromiso y apoyo prestados por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. a lo largo del ejercicio 2005, que continúan en 2006 y que se van a mantener con igual o mayor intensidad, si cabe, en los siguientes, junto con la nueva orientación dada a la empresa por el remodelado equipo gestor permiten encarar con optimismo el futuro de Urbanizaciones y Transportes S.A..

En estos momentos Urbanizaciones y Transportes S.A. ha iniciado una nueva etapa en su ya dilatada historia puesto que, además de los terrenos en Valdeaveruelo (Guadalajara) y Nijar (Almería), que figuraban en balance de pasados ejercicios, se disponen ya de nuevos solares en Pioz, en fase de edificación, Yunquera de Henares (las dos localidades en Guadalajara-Corredor del Henares), Guadalajara capital y Llanera (Asturias), que darán lugar a nuevas promociones en venta. Este relanzamiento, que se completará con actividades de construcción en el extranjero, es solo el principio de un proceso más dilatado, que se irá acrecentando en el ejercicio 2006 y siguientes y del que irán teniendo la oportuna información. La colaboración de los accionistas será decisiva en esta nueva etapa y sus resultados irán apareciendo en las cuentas de cifra de negocio, que se constituirán en un indicador clave de los resultados económicos de siguientes ejercicios, junto con los gastos financieros derivados de los préstamos necesarios para cualquier actividad inmobiliaria.

Entre los riesgos que cabe citar para nuestra empresa y su grupo hay que mencionar: el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria, la posible subida de tipos de interés que puede modificar las condiciones de crédito de las entidades financieras, el encarecimiento del precio del suelo, las modificaciones de la normativa estatal, autonómica y local así como la responsabilidad en el proceso de edificación, además inicialmente se van a concentrar las actuaciones inmobiliarias en un reducido número de proyectos, anteriormente citados, pero que se irán ampliando paulatinamente. Estos riesgos, que pueden o no ir apareciendo en futuros ejercicios una vez puesta en marcha la empresa, serán gestionados convenientemente por el nuevo equipo gestor, por lo que tenemos especial confianza en que, caso de presentarse, se superarán con facilidad.

El riesgo que existía en cuanto a liquidez, capital circulante y flujo de caja ha desaparecido apreciablemente tras el éxito de la ampliación de capital que más adelante se describe. Además debemos mencionar que ni la sociedad ni ninguna empresa de su grupo ha operado con instrumentos financieros durante 2005 y el periodo transcurrido de 2006.

En los estados financieros consolidados según NIIF, la compañía ha activado 4.772.922.€ correspondientes a bases imponibles negativas por importe de 13.636.920 €. El aprovechamiento de bases imponibles negativas está sujeto al reconocimiento de las mismas por la Hacienda Pública en el cumplimiento de su labor inspectora. En caso de inspección, los gastos generadores de bases imponibles negativas que no fueran considerados fiscalmente deducibles reducirían dichas bases y por tanto el crédito fiscal.

El personal de Urbanizaciones y Transportes S.A. durante 2005 ha sido el mínimo imprescindible para mantener su actividad societaria. Después de la ampliación de capital de 2006 se está procediendo a la contratación de nuevo personal con unos criterios de prudencia y tras un análisis detallado de necesidades, perfiles profesionales y curriculums idóneos.

En cuanto a medio ambiente, señalamos que durante 2005 no se han detectado para nuestra compañía nuevos riesgos ni problemática medioambiental adicional.

Las empresas participadas por Urbanizaciones y Transportes S.A. a cierre del ejercicio 2005, y tras las ventas indicadas anteriormente, son: Urbanijar Ibérica S.L. con el 42,6 % de su capital (el 57,4 % restante es propiedad de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L.) y Mulova Corporate S.L. con un 50% (el 50% restante pertenece a la empresa Sánchez Heredia López S.L. del Grupo Gestesa)

Por último señalamos que se han incorporado al Consejo de Administración 3 consejeros externos que, además de aportar su experiencia y trabajo, cumplen con las recomendaciones de Gobierno Corporativo.

ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad no realizó ninguna operación con acciones propias. Esta situación se ha mantenido hasta esta fecha de 2006, aunque no se descarta efectuarlas en virtud de la autorización de la Junta General.

EVOLUCION COTIZACION DE LAS ACCIONES EN 2005

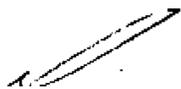
La evolución de la cotización de las acciones de Urbanizaciones y Transportes S.A. durante 2005 ha sido particularmente relevante.

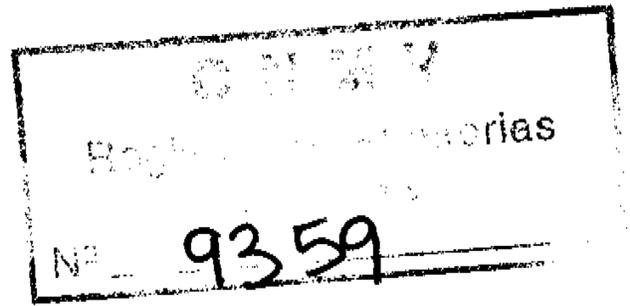
La acción comenzó cotizando en enero a 0,66 euros y finalizó 2005 a 2,05 euros con una revalorización anual del 210%, una de las más destacadas del mercado continuo, habiendo alcanzado un máximo de 2,19 euros el 29 de diciembre de 2005. En cuanto al volumen de contratación anual, señalamos que fue de 350.402.196 títulos, habiendo marcado precio la acción en las 256 sesiones. Todo ello da una idea de la elevada liquidez de nuestros títulos y de la confianza tanto del mercado como de los accionistas en el previsto desarrollo de la sociedad.

Ya en 2006, hay que destacar la favorable acogida entre nuestros accionistas y en Bolsa de la ampliación de capital realizada entre el 22 de febrero y el 8 de marzo, que se ha cubierto en su totalidad, habiendo permitido a la empresa alcanzar un capital de 40.287.804 euros.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2005 de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A., integradas por el Balance de Situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias y Memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. en su reunión del día 29 de marzo de 2006. Dichas Cuentas Anuales e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2005, estando extendidos en 22 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

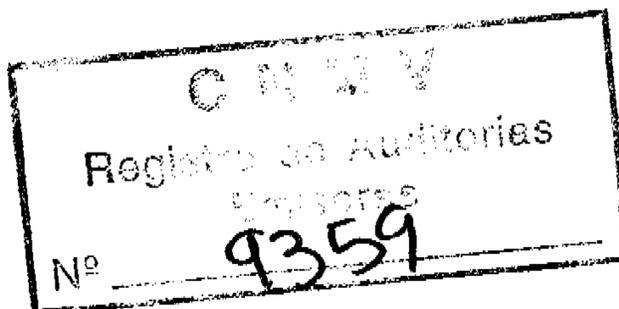




Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría Independiente

Estados Financieros Consolidados del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2005 e Informe de Gestión



INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

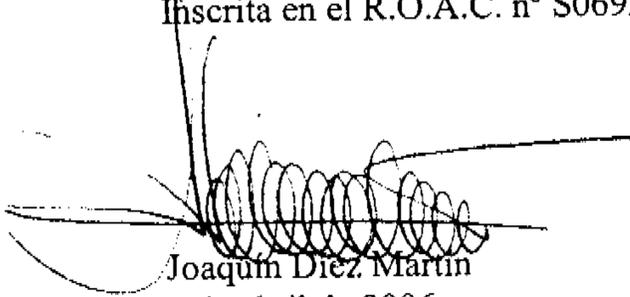
A los Accionistas de
URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citados estados financieros consolidados en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de los estados financieros consolidados y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2005 son las primeras que el Grupo prepara aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En este sentido, y de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de las cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2005, las correspondientes al ejercicio anterior, que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2005. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2004, que fueron preparadas conforme a los principios y normas contables vigentes en dicho ejercicio y que no fueron objeto de auditoría, detallándose en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2004 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2004 del Grupo. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005.
3. El Grupo mantiene registrados saldos deudores por devolución de impuestos por importe de 438.658 euros en concepto de diversos impuestos de los que a la fecha de este informe no nos ha sido posible obtener evidencia suficiente que nos permita concluir, de acuerdo con criterios objetivos, sobre la razonabilidad y posibilidades de recuperación por parte del Grupo de los saldos anteriormente indicados.
4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de los aspectos descritos en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2005, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 a efectos comparativos.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2005 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Joaquín Díez Martín

3 de abril de 2006

**Urbanizaciones y Transportes, S.A.
y Sociedades Dependientes
(Grupo URBAS)**

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2005,
elaboradas conforme a las Normas
Internacionales de Información Financiera

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBAS)**

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Euros)

ACTIVO	Nota	2005	2004
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Inmovilizaciones materiales	8	70.918	-
Inversiones en empresas asociadas	9	293.866	589
Activos por impuestos diferidos	18	4.981.545	4.774.928
Otros activos no corrientes	12	4.451	76.403
Total activo no corriente		5.350.780	4.851.920
ACTIVO CORRIENTE:			
Existencias	10	14.149.672	8.502.219
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	11	846	4.047.156
Otros activos financieros corrientes	12	26.693	-
Administraciones Públicas deudoras	18	1.469.134	457.026
Otros activos corrientes		661	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	12	213.392	7.885
Total activo corriente		15.860.398	13.014.286
TOTAL ACTIVO		21.211.178	17.866.206

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBAS)**

**BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004
(Euros)**

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2005	2004
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	13	11.271.300	10.453.279
Prima de emisión	13	12.782	-
Reservas de la Sociedad Dominante	13	(4.364.655)	4.238.234
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	13	-	(3.113.345)
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio		3.933.744	(5.484.226)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		10.853.171	6.093.942
Intereses minoritarios		-	-
Total patrimonio neto		10.853.171	6.093.942
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	14	884.607	3.997.357
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	16	677.553	677.553
Otros pasivos no corrientes	17	54.971	54.971
Provisiones a largo plazo	15	879.435	-
Pasivos por impuestos diferidos	18	-	124.089
Total pasivo no corriente		1.611.959	856.613
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	16	-	390.667
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	17	1.241.312	748.002
Administraciones Públicas acreedoras	18	260.206	5.770.203
Otros pasivos corrientes	17	6.359.923	9.422
Total pasivo corriente		7.861.441	6.918.294
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		21.211.178	17.866.206

Las Notas 1 a 25 incluidas en la Memoria adjunta
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2005.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBAS)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004
(Euros)

	Nota	2005	2004
Operaciones continuadas:			
Ingresos por ventas	19.a	-	451.457
Aprovisionamientos		(58.163)	(339.275)
Gastos de personal	19.b	(140.338)	(44.351)
Dotación a la amortización	8	(551)	(4.734)
Servicios exteriores	19.c	(1.061.561)	(151.025)
Tributos		(112)	(8.848)
Variación de las provisiones de tráfico	15	(879.435)	(13.342.960)
Otros ingresos de explotación	19.d	820.495	55.762
Otros gastos de explotación	19.d	(244.026)	(177.444)
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes	19.e	5.447.587	8.837.771
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		3.883.896	(4.723.647)
Ingresos financieros			
Gastos financieros	19.f	(571.474)	(759.012)
Gastos financieros capitalizados		-	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	9	293.479	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		3.605.901	(5.482.659)
Impuestos sobre las ganancias	18	327.843	(1.567)
RESULTADO DEL EJERCICIO		3.933.744	(5.484.226)
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		3.933.744	(5.484.226)
INTERESES MINORITARIOS			
Beneficio/(Pérdida) por acción:			
<i>De operaciones continuadas</i>			
Básico	6	0,22	(0,33)
Diluido	6	0,22	(0,33)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2005.

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBAS)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004

(Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva legal	Otras reservas	Resultados negativos ejercicios anteriores	Reservas en Sociedades Consolidadas	Total Reservas	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2004	10.453.279	-	98.228	2.852.921	(253.762)	(3.001.284)	(303.897)	(503.464)	9.645.918
Ajustes por cambios de criterio contable	-	-	-	2.044.304	-	(119.403)	1.924.901	-	1.924.901
Saldos reexpresados al 1 de enero de 2004	10.453.279	-	98.228	4.897.225	(253.762)	(3.120.687)	1.621.004	(503.464)	11.570.819
Distribución del resultado 2003	-	-	-	-	(503.464)	-	(503.464)	503.464	-
Resultado neto del ejercicio 2004	-	-	-	-	-	7.342	-	(5.484.226)	(5.484.226)
Otros cambios	-	-	-	7	-	-	7.349	-	7.349
Saldos al 31 de diciembre de 2004	10.453.279	-	98.228	4.897.232	(757.226)	(3.113.345)	1.124.889	(5.484.226)	6.093.942
Distribución del resultado 2004	-	-	-	(1.028.254)	(4.455.972)	-	(5.484.226)	5.484.226	-
Salidas del perímetro	-	-	-	(3.113.345)	-	3.113.345	-	296.638	296.638
Otros cambios	-	-	-	(5.318)	-	-	(5.318)	-	(5.318)
Ampliación de capital	818.021	12.782	-	-	-	-	-	-	830.803
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	-	3.637.106	3.637.106
Saldos al 31 de diciembre de 2005	11.271.300	12.782	98.228	750.315	(5.213.198)	-	(4.364.655)	3.933.744	10.853.171

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio.

**URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES
(GRUPO URBAS)**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2005 Y 2004**

(Euros)

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

Las Notas 1 a 25 incluidas en esta Memoria forman parte integrante del estado de flujos consolidado del ejercicio 2005.

Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbas)

Memoria Consolidada correspondiente al
ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2005

1. Actividad del Grupo Urbas

Urbanizaciones y transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1.944, domiciliada en Madrid, en la calle Princesa, nº 61. El objeto de la Sociedad Dominante es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

Todas las Sociedades del Grupo Urbas desarrollan exclusivamente actividades en el sector inmobiliario.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) *Bases de presentación*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbas del ejercicio 2005, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo Urbas, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante, y se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo Urbas al 31 de diciembre de 2005 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

Con el objeto de presentar de una forma homogénea las distintas partidas que componen las cuentas anuales consolidadas, se han aplicado a todas las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación los principios y normas de valoración seguidos por la Sociedad Dominante.

b) *Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera*

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005 han sido las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En

España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que aplicaba para las cuentas anuales consolidadas que se formularon en el ejercicio 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 4.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 5.

El Grupo Urbas ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2004.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado Grupo Urbas son las siguientes:

- Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentará la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentará el estado de flujos de efectivo por el método directo.
- Los segmentos primarios serán por línea de negocios (actividad promotora y actividad patrimonial). Los secundarios serán por zona geográfica (véase Nota 7).
- Mantendrá el mismo criterio de no capitalización de intereses en sus activos no corrientes.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores del Grupo.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales (véase Nota 8).
- El importe de determinadas provisiones (véase Nota 15).
- El importe de las bases imponibles negativas recuperables (véase Nota 18).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2005 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Información referida al ejercicio 2004

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2004, que no fue objeto de auditoría, se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2005 y, por consiguiente, no constituye parte de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005.

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 9).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del Grupo.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Los resultados de las sociedades dependientes adquiridas o enajenadas durante el ejercicio se incluyen en las cuentas de resultados consolidadas desde la fecha efectiva de adquisición o hasta la fecha efectiva de enajenación, según corresponda.

Los saldos y transacciones significativas efectuadas entre sociedades consolidadas por integración global y proporcional, así como los resultados incluidos en las existencias procedentes de compras a otras sociedades del Grupo, han sido eliminados en el proceso de consolidación.

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2004, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

Desde la fecha de transición a las NIIF y hasta el 31 de diciembre de 2005 no se ha originado ninguna diferencia de primera consolidación.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes durante los ejercicios 2005 y 2004 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2004 se incorporó al perímetro de consolidación la Sociedad Urbanijar Ibérica, S.L., anteriormente Eurosoluciones Negocios, S.L. Esta Sociedad es titular de dos fincas en Nijar (véase Nota 9).

En el ejercicio 2005 se ha incorporado al perímetro de consolidación la Sociedad Mulova Corporate, S.L. mediante la adquisición del 50% de su capital social. Al 31 de diciembre de 2005 esta Sociedad no tiene actividad.

Salidas del perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2005 la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una reorganización societaria que ha conllevado la venta de la totalidad de las participaciones que poseía en una serie de sociedades inactivas incluidas en el perímetro de consolidación al cierre del 2004. Con motivo de la venta de las participaciones, las siguientes sociedades han salido del perímetro de consolidación:

- Nautel, S.A. (100%)
- Ralop dos, S.A. (100%)
- Ralop tres, S.A. (100%)
- Ralop cuatro, S.A. (100%)
- Ralop cinco, S.A. (100%)
- Sazaso, S.A. (100%)
- Serne, S.A. (100%)
- Metropolitana de Aparcamientos, S.A. (100%)
- Takio, S.A. (95%)



El resultado consolidado de la venta de las participaciones anteriores ha supuesto un resultado negativo para el Grupo de - 6.123 euros (véase Nota 19). Por otro lado, en el proceso de venta se ha procedido a la condonación a Urbanizaciones y Transportes, S.A. de la deuda a largo plazo que mantenían frente a dichas sociedades lo que ha supuesto un ingreso de 401.279 euros, registrado en el epígrafe Otros ingresos de explotación (véase Nota 19).

El detalle de sociedades del Grupo incluidas en el perímetro de consolidación al 31 de diciembre de 2005, así como la información relativa a las mismas, se presenta a continuación, expresada en euros:

Sociedad	Actividad	Domicilio	Método de consolidación	%	Coste neto en libros de la participación	Capital Social	Resultado del ejercicio 2005	Resultado Extraordinario del ejercicio 2005
Urbanijar Ibérica, S.L.	Inmobiliaria	Madrid	Puesta en equivalencia	42,63%	387	4.122.764	4.054.153	9.511
Mulova Corporate, S.L.	Inmobiliaria	Madrid	Proporcional	50,00%	31.515	63.030	-	-

Ninguna de las Sociedades que conforman el Grupo consolidado han sido auditadas en los ejercicios 2004 y 2005.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

3. Distribución del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdida del ejercicio	(410.902)
Distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	(410.902)
	(410.902)

4. Conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio 2004 (Transición a las NIIF)

La Norma Internacional de Información Financiera Nº 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

El ejercicio 2005 es el primer ejercicio en el que el Grupo Urbas ha presentado sus cuentas anuales conforme a NIIF. El Grupo Urbas no presentó estados financieros consolidados conforme a principios españoles en ejercicios anteriores al no estar obligada por no cumplir los requisitos que establece la normativa española. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 presentan información comparativa con el ejercicio 2004, considerándose como fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2004.

A continuación se presenta la conciliación de los saldos del balance de situación y de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidados al 1 de enero de 2004, fecha de la transición a las NIIF, y al 31 de diciembre de 2004, considerándose como ajustes los cambios con origen en los criterios de valoración y políticas contables modificados por la nueva normativa y como reclasificaciones los cambios con origen en la nueva forma de presentación de los estados financieros:

a) *Conciliación del balance de situación al 1 de enero de 2004*

ACTIVO	1 de enero de 2004			Ref.
	Euros			
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	62.778	(62.778)	-	(a)
Otros Activos intangibles	61.480	(61.480)	-	(b)(a)
Activos por impuestos diferidos	-	4.772.922	4.772.922	(a)(b)(c)
Otros activos no corrientes	74.417	-	74.417	-
Total Activos no corrientes	198.675	4.648.664	4.847.339	-
Existencias	23.802.692	-	23.802.692	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	509.933	-	509.933	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.741	-	7.741	-
Otros activos corrientes	655	-	655	-
Total Activos corrientes	24.321.021	-	24.321.021	-
TOTAL ACTIVO	24.519.696	4.648.664	29.168.360	-

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	1 de enero de 2004			Ref.
	Euros			
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	10.453.279	-	10.453.279	-
Reservas	2.697.387	2.044.304	4.741.691	(b)(c)(e)(d)
Reservas en sociedades consolidadas	(3.001.284)	(119.403)	(3.120.687)	(a)
Beneficios consolidados del ejercicio	(503.464)	-	(503.464)	-
TOTAL PATRIMONIO NETO	9.645.918	1.924.901	11.570.819	-
Deudas con entidades de crédito	677.553	-	677.553	-
Otros pasivos no corrientes	54.971	-	54.971	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	123.127	123.127	(e)
Otras provisiones	351.791	(351.791)	-	(e)
Total Pasivos no corrientes	1.084.315	(228.664)	855.651	-
Deudas con entidades de crédito	393.428	-	393.428	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	869.673	-	869.673	-
Pasivos por impuestos corrientes	12.496.528	2.952.427	15.448.955	(d)
Otros pasivos corrientes	29.834	-	29.834	-
Total Pasivos corrientes	13.789.463	2.952.427	16.741.890	-
TOTAL PASIVO	14.873.778	2.723.763	17.597.541	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	24.519.696	4.648.664	29.168.360	-

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 1 de enero de 2004 son los siguientes:

- a) Pérdidas por deterioro del valor de los activos reconocidas por primera vez al preparar el balance de apertura.
- b) Eliminación de gastos de ampliación de capital por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional.
- c) Reconocimiento de activos por impuestos diferidos surgidos de pérdidas fiscales en la medida en que el Grupo considera probable compensar con ganancias fiscales futuras.
- d) Corrección de errores en el reconocimiento de deudas antiguas con la Administración tributaria (véase Nota 18).
- e) Aplicación de provisiones que no cumplen con los criterios definidos por la NIC 37.

b) Conciliación del balance de situación al 31 de diciembre de 2004

ACTIVO	31 de diciembre de 2004			Ref.
	Euros			
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Inmovilizado material	58.042	(58.042)	-	(a)
Otros Activos intangibles	59.751	(59.751)	-	(b) (a)
Inversiones por método de la participación	589	-	589	-
Activos por impuestos diferidos	-	4.774.928	4.774.928	(a)(b)(c)
Otros activos no corrientes	76.403	-	76.403	-
Total Activos no corrientes	194.785	4.657.135	4.851.920	
Existencias	8.502.219	-	8.502.219	-
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5.135.345	(631.163)	4.504.182	(d)
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.885	-	7.885	-
Otros activos corrientes	-	-	-	-
Total Activos corrientes	13.645.449	(631.163)	13.014.286	
TOTAL ACTIVO	13.840.234	4.025.972	17.866.206	

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31 de diciembre de 2004			Ref.
	Euros			
	Principios Españoles	Efecto de la conversión	NIIF	
Capital suscrito	10.453.279	-	10.453.279	-
Reservas	2.193.924	2.044.310	4.238.234	(b)(c)(e)(f)
Reservas en sociedades consolidadas	(3.001.284)	(112.061)	(3.113.345)	(a)
Beneficios consolidados del ejercicio	(4.455.972)	(1.028.254)	(5.484.226)	(b)(f)(d)
TOTAL PATRIMONIO NETO	5.189.947	903.995	6.093.942	
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.356	-	3.997.356	
Deudas con entidades de crédito	677.553	-	677.553	-
Otros pasivos no corrientes	54.971	-	54.971	-
Pasivos por impuestos diferidos	-	124.089	124.089	(e)
Otras provisiones	354.539	(354.539)	-	(e)
Total Pasivos no corrientes	1.087.063	(230.450)	856.613	
Deudas con entidades de crédito	390.667	-	390.667	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	748.003	-	748.003	-
Pasivos por impuestos corrientes	2.417.776	3.352.427	5.770.203	(f)
Otros pasivos corrientes	9.422	-	9.422	-
Total Pasivos corrientes	3.565.868	3.352.427	6.918.295	
TOTAL PASIVO	8.650.287	3.121.977	11.772.264	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO	13.840.234	4.025.972	17.866.206	

Los principales ajustes y reclasificaciones al balance de situación al 31 de diciembre de 2004 son los siguientes:

- Pérdidas por deterioro del valor de los activos reconocidas por primera vez al preparar el balance de apertura.
- Eliminación de gastos de ampliación de capital y su amortización por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional.
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos surgidos de pérdidas fiscales en la medida en que el Grupo considera probable compensar con ganancias fiscales futuras.
- Corrección de errores por el registro en principios españoles de la estimación de un ingreso por expropiación de terrenos.
- Aplicación de provisiones que no cumplen con los criterios definidos por la NIC 37.
- Corrección de errores en el reconocimiento de deudas antiguas con la Administración tributaria (véase Nota 18).

c) Conciliación de la cuenta de pérdida y ganancias consolidada del ejercicio 2004

	Ejercicio 2004			Ref.
	Euros			
	Principios Españoles	Efecto de la Conversión	NIIF	
Ingresos por ventas	1.082.621	(631.163)	451.458	(c)
Coste de ventas	(339.274)	-	(339.274)	-
Gastos de personal	(44.351)	-	(44.351)	-
Servicios exteriores y tributos	(159.874)	-	(159.874)	-
Otros gastos de gestión corriente	-	(177.444)	(177.444)	(a)
Dotación a la amortización	(6.463)	1.728	(4.735)	(d)
Variación provisión de tráfico	(13.342.960)	-	(13.342.960)	-
Otros ingresos	26.325	8.867.208	8.262.370	(a)
Resultado de explotación	(12.783.976)	8.060.329	(4.723.647)	
Resultado variación valor de los activos	-	-	-	-
Ingresos financieros	-	-	-	-
Gastos financieros	(359.012)	(400.000)	(759.012)	(b)
Participación en resultados sociedades asociadas	-	-	-	-
Resultado ordinario	(13.142.988)	7.660.329	(5.482.659)	
Resultados extraordinarios	8.687.016	(8.687.016)	-	(a)
Resultado antes de impuestos	(4.455.972)	(1.026.687)	(5.482.659)	
Impuesto sobre beneficios	-	(1.567)	(1.567)	(e)
Resultado del ejercicio	(4.455.972)	(1.028.254)	(5.484.226)	
Resultado atribuido a minoritarios	-	-	-	-
Resultado atribuible al Grupo	(4.455.972)	(1.028.254)	(5.484.226)	

Los principales ajustes y reclasificaciones a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2004 son los siguientes:

- Reclasificación de los resultados extraordinarios a diferentes partidas del resultado ordinario.
- Corrección de errores en el reconocimiento de deudas antiguas con la Administración tributaria (véase Nota 18).
- Corrección de errores por el registro en principios españoles de la estimación de un ingreso por expropiación de terrenos.
- Reversión de la amortización de los gastos de ampliación de capital por no ser un concepto capitalizable en normativa internacional y haberse ajustado en la fecha de transición a las NIIF.
- Impacto en el gasto por impuesto sobre sociedades de los ajustes anteriores en la cuenta de resultados.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondientes al ejercicio 2005 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) *Inmovilizado material*

Los bienes del inmovilizado material se han valorado a precio de adquisición o coste de producción.

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

Los gastos de reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual. Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil
Mobiliario y enseres	10
Equipo para proceso de datos	4

b) *Deterioro de valor de activos materiales*

A la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Urbas revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (si la hubiera). En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos, el Grupo calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (unidad generadora de efectivo) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (unidad generadora de efectivo) en ejercicios anteriores.

c) *Arrendamientos*

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamientos financieros

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien en régimen de arrendamiento financiero, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, presentan el coste de los activos que están adquiriendo en el balance de situación consolidado, según la naturaleza del bien objeto del contrato, y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe (que será el menor del valor razonable del bien arrendado o de la suma de los valores actuales de las cantidades a pagar al arrendador más, en su caso, el precio de ejercicio de la opción de compra). Estos activos se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales de uso propio.

En ambos casos, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 el Grupo no mantenía operaciones de arrendamiento financiero.

Arrendamientos operativos

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras en régimen de arrendamiento operativo, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan linealmente a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

Los beneficios cobrados y a cobrar en concepto de incentivo para formalizar un arrendamiento operativo también se distribuyen linealmente a lo largo de la duración del arrendamiento.

d) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
- Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
- Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

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

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

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

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

e) Deudores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por las provisiones correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

f) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance de situación al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 no existen anticipos recibidos de clientes.

g) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del grupo se clasifican como:

- Activos financieros negociables: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren de cobertura contable.
- Activos financieros a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por la propia sociedad.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, no calificados como inversión a vencimiento o a valor razonable con cambios en

pérdidas y ganancias y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias".

Las inversiones financieras negociables y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los valores negociables, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por la Sociedad se valoran a su "coste amortizado".

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005 el Grupo no mantenía instrumento financiero alguno.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

h) Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

i) Provisiones

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo recogen todas las provisiones significativas con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales consolidadas, sino que se informa sobre los mismos, conforme a los requerimientos de la NIC 37.

Las provisiones – que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable –

se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

j) Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2005 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo.

k) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados o prácticamente aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

- Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
- En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio afluídos en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes; efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

l) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida.

Los ingresos por alquileres se registran en función de su devengo, distribuyéndose linealmente los beneficios en concepto de incentivos y los costes iniciales de los contratos de arrendamiento.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

m) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Los demás costes por intereses, incluidos los correspondientes a inmovilizado material e inversiones inmobiliarias en curso, se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

n) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

o) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método directo, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

p) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2004 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

q) Activos y pasivos corrientes

El Grupo ha optado por presentar los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

	Euros	
	2005	2004
Existencias	14.149.672	8.502.219
Total activos corrientes	14.149.672	8.502.219

6. Beneficio por acción

a) *Beneficio básico por acción*

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	2005	2004
Resultado neto del ejercicio (euros)	3.933.734	(5.484.226)
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	17.611.406	16.333.249
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros)	0,22	(0,33)

b) *Beneficio diluido por acción*

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

Al 31 de diciembre de 2004 y 2005, el beneficio diluido por acción de Grupo Urbas coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

7. Información por segmentos

Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos principales – de negocio

La actividad principal de la Sociedad es inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo carece de una actividad continuada, por lo que no se presenta información por líneas de negocio.

Segmentos secundarios – geográficos

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo Urbas tiene implantación en España. Como el Grupo carece de actividad continuada, no se presenta información por segmentos geográficos.

8. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2005 y 2004 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Mobiliario y enseres	Equipos para proceso datos	TOTAL
Coste -			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	-	-	-
Adiciones	65.000	6.469	71.469
Retiros	-	-	-
Traspasos	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	65.000	6.469	71.469
Amortización acumulada -			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	-	-	-
Dotaciones	-	(551)	(551)
Retiros	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	-	(551)	(551)
Inmovilizado material neto -			
Saldos al 31 de diciembre de 2004	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2005	65.000	5.918	70.918

Al 31 de diciembre de 2005 no existen elementos del inmovilizado material ubicados fuera del territorio nacional.

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

Al 31 de diciembre de 2005 no existen elementos totalmente amortizados.

9. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Euros	
	Urbanijar Ibérica, S.L.	TOTAL
Saldos al 1 de enero de 2004	-	-
Adquisición del 100% del capital social	1.200	1.200
Ampliación de capital mediante aportación de activos y pasivos	-	-
Venta del 51% de la participación	(611)	(611)
Saldos al 31 de diciembre de 2004	589	589
Reducción de capital por amortización de participaciones de otro socio	-	-
Venta de participaciones representativas del 21,95% del capital social	(202)	(202)
Resultado de la puesta en equivalencia (nota 19)	293.479	293.479
Saldos al 31 de diciembre de 2005	293.866	293.866

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2005 y 2004 son los siguientes:

	Euros	
	Saldos acreedores	
	2005	2004
Urbanijar Ibérica, S.L.	941.796	-
Totales (Nota 17)	941.796	-

El saldo mantenido con Urbanijar Ibérica, S.L. al 31 de diciembre de 2005 se debe a la financiación recibida a corto plazo por cuenta corriente. Esta financiación devenga un interés anual del 6%.

Con fecha 31 de diciembre de 2004 la Sociedad Dominante adquirió el 100% de las participaciones sociales de Urbanijar Ibérica, S.L., entonces Eurosoluciones Negocios, S.L., por un precio de 1.200 euros.

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

Con la misma fecha la Sociedad Dominante vendió un 49% y un 2% a las Sociedades vinculadas, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Fidelca Telecom, S.L., respectivamente, obteniendo un beneficio conjunto no corriente de 4.065.172 euros.

En el ejercicio 2005, la Sociedad Dominante ha incrementado su participación en el capital social de Urbanijar Ibérica, S.L. como consecuencia de reducciones de capital mediante amortizaciones de participaciones de otro socio, llegando al 64,58%. Con posterioridad a dicha operación, la Sociedad Dominante ha vendido el 21,95% del capital social de Urbanijar Ibérica, S.L. a la Sociedad vinculada Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (véase Nota 20), accionista mayoritario de la Sociedad Dominante, por importe de 2.341.160 euros, lo que ha supuesto un beneficio por venta de activos no corrientes de 2.340.960 euros (véase Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad Dominante participa en un 42,63% en el capital social de Urbanijar Ibérica, S.L. En las cuentas anuales consolidadas se valora esta participación por el método de la participación.

10. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es la siguiente:

	Euros				31-12-2005
	31-12-2004	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y Solares	22.181.166	5.594.345	-	(26.693)	27.748.818
Provisión por depreciación existencias	(13.732.530)	-	-	-	(13.732.530)
Promociones en curso	-	87.367	-	-	87.367
Edificios terminados	34.967	-	-	-	34.967
Anticipos a proveedores	18.616	42.259	(49.825)	-	11.050
Total Existencias	8.502.219	5.723.971	(49.825)	(26.693)	14.149.672

La composición de las existencias del Grupo por provincias es la siguiente, expresado en Euros:

	2005			2004		
	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados	Terrenos y Solares	Promociones en Curso	Edificios Terminados
Almería	832.252	-	-	832.252	-	-
Barcelona	-	-	34.967	-	-	34.967
Guadalajara	13.184.036	87.367	-	7.589.691	-	-
Madrid	-	-	-	26.693	-	-
Total Existencias	14.016.288	87.367	34.967	8.448.636	-	34.967

Las adiciones del ejercicio en el epígrafe de "Terrenos y Solares" corresponden a la adquisición a la Sociedad vinculada, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. de 93 fincas urbanizables resultantes del Proyecto de reparcelación del Sector SU-2, pertenecientes al término municipal de Pioz, en Guadalajara, por un importe de 5.594.345 euros (Véase Nota 20).

Asimismo, el epígrafe "Terrenos y Solares" incluye principalmente, además de los terrenos indicados anteriormente, una serie de fincas adquiridas en ejercicios anteriores, alrededor de la Urbanización Residencial Sotolargo situada en Valdeaveruelo, (Guadalajara) con un coste asociado de 21.322.221 euros sobre los que existe una provisión por depreciación de 13.752.530 euros con el objeto de ajustar el coste contable del suelo a su valor de mercado conforme a tasaciones de expertos independientes.

Al 31 de diciembre de 2005 no existen compromisos de venta de inmuebles en existencias ni compromisos de compras de terrenos.

No se han activado gastos financieros durante los ejercicios 2004 y 2005.

Al 31 de diciembre de 2005 no existen cargas sobre los activos en existencias que no estén recogidos en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

Con fecha 11 de enero de 2005 se realizó una tasación por un experto independiente no vinculado al Grupo, de las 3 fincas en Valdeaveruelo, obteniendo un valor de 7.589.690 euros. Al 31 de diciembre de 2004 la Sociedad Dominante dotó una provisión por depreciación del valor de las existencias por 13.752.530 euros para ajustar el valor contable al valor de tasación.

Con fecha 3 de mayo de 2005 se realizó una tasación por un experto independiente no vinculado al Grupo, de las 93 fincas en Pioz (Guadalajara) sin incluir costes de urbanización, obteniendo un valor de 5.553.220 euros.

Con fecha 3 de diciembre de 2004 se realizó una tasación por un experto independiente no vinculado al Grupo, de las 13 fincas en Níjar, Almería, obteniendo un valor de 7.285.002 euros.

El Grupo no ha actualizado el valor de tasación al 31 de diciembre de 2005 ya que, al no haberse experimentado ningún cambio en la calificación de los solares desde la fecha de sus respectivas valoraciones, no considera que haya variaciones significativas en el valor de los solares.

11. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

El epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar" incluye los siguientes conceptos:

	Euros	
	2005	2004
Cuenta corriente con empresas vinculadas		
- Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	-	3.886.290
- Fidelca Telecom, S.L.	-	158.424
		4.044.714
Deudores diversos	846	2.442
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	846	4.047.156

Los saldos con empresas vinculadas surgieron como consecuencia de la venta del 51% de la participación en Urbanijar Ibérica, S.L. al 31 de diciembre de 2004 (véase Nota 9).

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

12. Efectivo y otros activos líquidos y Otros activos financieros

Efectivo y otros activos líquidos

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

Otros activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros			
	2005		2004	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros mantenidos a vencimiento	-	26.693	-	-
Total bruto	-	26.693	-	-
Pérdidas por deterioro	-	-	-	-
Total neto	-	26.693	-	-

Otros activos no corrientes

El epígrafe "Otros activos no corrientes" incluye las fianzas constituidas que se corresponden, principalmente, con los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía que el Grupo deposita en el Instituto de la Vivienda o Cámara de la Propiedad correspondiente a cada localidad o Comunidad Autónoma, y se encuentran registrados por el importe recibido.

13. Capital y reservas

Capital Social y Prima de Emisión

Al 31 de diciembre del 2005, el capital de la Sociedad Dominante está representado por 17.611.406 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones están admitidas a cotización en los mercados secundarios de Madrid y Barcelona.

La cotización al cierre del ejercicio 2004 era de 0,66 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2004 ascendió a 0,67 euros por acción. La cotización al cierre del ejercicio 2005 era de 2,05 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2005 ascendió a 1,39 euros por acción.

Con fecha 13 de julio de 2005 la Sociedad Dominante elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 818.021 euros mediante la emisión de 1.278.157 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,01 euros por acción, y fue totalmente suscrita, previa exclusión del derecho de suscripción preferente, y desembolsada por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Fidelca Telecom, S.L., en un 71,29% y 28,71% respectivamente, mediante compensación de deudas líquidas, vencidas y exigibles a la fecha.

Al 31 de diciembre de 2005 no existen personas físicas ó jurídicas que tengan una participación en el capital de la Sociedad superior ó igual al 10%.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. tiene una participación del 24,34% y es el único partícipe con una participación igual o superior al 10 por 100 del capital suscrito, que ha comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Adicionalmente, según consta en las comunicaciones efectuadas a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen directa e indirectamente un 0,163% del capital social de la compañía.

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad Dominante, incluyendo su conversión en capital social.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital. Este requisito todavía no se cumple al cierre del ejercicio 2005.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2005 y 2004 ascendía a 98.228 euros.

Reservas en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Euros	
	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2005	2004
Sazaso, S.A.	-	(5.851)
Serne, S.A.	-	2.313
Ralop dos, S.A.	-	(37.015)
Ralop tres, S.A.	-	(47.728)
Ralop cuatro, S.A.	-	(83.851)
Ralop cinco, S.A.	-	(73.931)
Metropolitana de aparcamientos, S.A.	-	(64.035)
Takio, S.A.	-	(2.803.247)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global	-	(3.113.345)

En el ejercicio 2005 la Sociedad Dominante ha procedido a realizar una reorganización societaria que ha conllevado la venta de la totalidad de participaciones que poseía en diversas empresas del Grupo y Asociadas sin actividad lo que ha supuesto unas pérdidas consolidadas de 6.123 euros (véase Nota 19).

14. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2005 ha sido el siguiente:

	Euros		
	31-12-2004	Aplicación (Nota 19)	31-12-2005
Aportación de activos a Urbanijar Ibérica, S.L.	3.997.357	(3.112.750)	884.607
Ingresos a distribuir en varios ejercicios	3.997.357	(3.112.750)	884.607

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se generó un ingreso a distribuir en varios ejercicios, que la Sociedad Dominante ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros.

Durante el ejercicio 2005 la participación de la Sociedad Dominante en Urbanijar Ibérica, S.L. ha disminuido de un 49% a un 42,63% (véase Nota 9). Asimismo, los m² de las fincas aportadas que permanecen en existencias de Urbanijar Ibérica, S.L. al 31 de diciembre de 2005 son 776.899 m².

15. Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Euros		
	Por deudas tributarias	Otras provisiones	Total
Saldo al 31-12-2004	-	-	-
Dotaciones	753.206	126.229	879.435
Aplicaciones	-	-	-
Saldo al 31-12-2005	753.206	126.229	879.435

El saldo al 31 de diciembre de 2005 por conceptos fiscales corresponde al importe girado por la Agencia Tributaria en el 2005 en concepto de intereses de demora y recargos sobre deudas antiguas con la Hacienda Pública ya liquidadas. Estas deudas han sido recurridas por la Sociedad Dominante por no estar conforme con la liquidación practicada.

El resto de provisiones corresponden a la totalidad de la cuantía de reclamaciones judiciales firmes interpuestas por terceros contra la Sociedad Dominante.

16. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2005	2004
Préstamos hipotecarios	677.553	677.553
Deuda por intereses	-	64.305
Préstamos bancarios	-	326.362
	677.553	1.068.220
Vencimientos previstos:		
A la vista o a corto plazo (2005)	-	390.667
2007	677.553	677.553
2008	-	-
2009	-	-
2010	-	-
Más de cinco años	-	-
Saldos incluidos en pasivo corriente	-	390.667
Saldos incluidos en pasivo no corriente	677.553	677.553

17. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Euros			
	2005		2004	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Deudas con empresas asociadas y vinculadas	-	6.351.114	-	-
Fianzas y depósitos recibidos	54.971	-	54.971	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	8.496	-	9.422
Ingresos diferidos y otras deudas	-	313	-	-
Total	54.971	6.359.923	54.971	9.422

El detalle de las deudas con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente, expresado en euros:

	Corriente
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Nota 20)	5.409.318
Urbanijar Ibérica, S.L. (Nota 9)	941.796
Total	6.351.114

Los saldos mantenidos con empresas asociadas y vinculadas al 31 de diciembre de 2005 se debe a la financiación recibida a corto plazo por cuenta corriente. Esta financiación devenga intereses de mercado.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2005 y 2004 es el siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Proveedores	15.593	22.724
Acreedores por prestación de servicios	192.104	154.945
Acreedores, efectos a pagar	43.038	-
Acreedores empresas vinculadas (Nota 20)	990.577	570.333
Total	1.241.312	748.002

El epígrafe de Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados. Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Euros							
	2005				2004			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	4.981.545	-	-	-	4.774.928	-	-
Hacienda pública deudora por IVA	1.030.617	-	-	-	354	-	-	-
Hacienda pública deudora por devolución de impuestos	438.517	-	-	-	456.672	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	25.159	-	-	-	119.035	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	235.047	-	-	-	324.544	-
Hacienda Pública acreedora por impuestos e intereses	-	-	-	-	-	-	5.326.624	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	-	-	-	-	124.089
Total	1.469.134	4.981.545	260.206	-	457.026	4.774.928	5.770.203	124.089

La Sociedad Dominante presentaba al cierre del ejercicio 2004 una deuda con la Administración tributaria por diversos conceptos procedente de los ejercicios 1993 al 2004. Estas deudas estaban garantizadas mediante hipoteca de las fincas de Almería en propiedad de Urbanizaciones y Transportes, S.A. y de Urbanijar Ibérica, S.L., sociedad participada. Al 31 de diciembre de 2004 dicha deuda estaba adecuadamente registrada en Urbanizaciones y Transportes por 5.326.624 euros y en Urbanijar Ibérica, S.L. por 9.790.617 euros.

Con fecha 18 de marzo de 2005 se acordó un calendario de pagos definitivos del principal de la deuda más intereses y recargos, por un importe total de 15.446.407 euros. En calendario acordado fijaba una serie de pagos a lo largo del ejercicio 2005 finalizando con un último pago de fecha 20 de diciembre de 2005. Del total de la deuda, Urbanijar Ibérica, S.L. asumió el pago de 9.790.617 euros (véase Nota 9). Al 31 de diciembre de 2005 se ha liquidado completamente la deuda mencionada.

Los orígenes de los impuestos diferidos registrados en ambos ejercicios son:

Activos por Impuestos Diferidos con origen en:	Euros	
	2005	2004
Pérdidas fiscales pendientes de compensar	4.977.422	4.733.701
Pérdidas por deterioro de activos fijos	-	20.315
Aplicación de gastos activados criterio NIIF	4.123	20.912
	4.981.545	4.774.928

Pasivos por Impuestos Diferidos con origen en:	Euros	
	2005	2004
Diferencia de criterio en la dotación de provisiones entre Normas Internacionales y Principios Españoles	-	124.089
	-	124.089

El movimiento entre los activos por impuestos diferidos se debe al reconocimiento del crédito fiscal por las bases imponibles negativas generadas en el ejercicio 2005.

El movimiento de los impuestos diferidos en los ejercicios 2005 y 2004 es el siguiente:

Descripción	Euros	
	Impuestos diferidos de activo	Impuestos diferidos de pasivo
Saldo al 1-1-2004	4.772.922	123.127
Amortización de gastos no activables con criterio NIIF	(605)	-
Minoración de pérdidas por deterioro por amortización de activos	(1.657)	-
Reconocimiento de crédito fiscal	4.268	-
Dotación a la provisión revertida con criterios NIIF	-	962
Saldo al 31-12-2004	4.774.928	124.089
Salidas del perímetro de consolidación	(39.221)	-
Reconocimiento de crédito fiscal	39.221	-
Aplicación de gastos de ampliación de capital 2005	2.863	-
Amortización de gastos no activables con criterio NIIF	(746)	-
Reconocimiento de crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005	204.500	-
Variación de provisiones	-	(124.089)
Saldo al 31-12-2005	4.981.545	-

Al 31 de diciembre de 2005 la Sociedad Dominante tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

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

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

La Sociedad Dominante ha registrado en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar que es probable su recuperación en ejercicios posteriores. En total, al 31 de diciembre de 2005 el Grupo presenta créditos fiscales reconocidos por importe de 4.977.422 euros, correspondientes a bases imponibles negativas por importe de 14.221.206 euros.

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2005 de la Sociedad dominante (en el resto de sociedades del Grupo no existen diferencias significativas entre el resultado contable y el fiscal) con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, bajo Plan General de Contabilidad, es como sigue:

	Euros
Pérdidas antes de impuestos	(615.402)
Diferencias permanentes	31.116
Base imponible (Resultado fiscal)	(584.286)
Impuesto bruto devengado (35% de la base imponible)	204.500
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades de la Sociedad Dominante	204.500
Aplicación de impuesto diferido	124.089
Otros ajustes de consolidación con efecto fiscal	(746)
Gasto por impuesto de Sociedades consolidado	327.823

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

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

19. Ingresos y gastos

a) *Ventas*

Los ingresos por ventas en el 2004 proceden de la venta de una serie de locales y plazas de garaje en Calpe y Gandía. En el ejercicio 2005 el Grupo no ha realizado ninguna venta.

No se han realizado operaciones en moneda extranjera distinta del euro.

b) *Gastos de personal y Plantilla media*

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Sueldos y salarios	112.392	36.053
Seguros sociales	27.946	8.298
Total	140.338	44.351

La única Sociedad del Grupo consolidado con costes de personal es la Sociedad Dominante. La plantilla media a lo largo del ejercicio 2005 ha sido de 4 personas siendo al 31 de diciembre del 2005 de 6 personas con la siguiente distribución por categorías:

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

c) Servicios exteriores

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Arrendamientos y cánones	24.548	45.474
Reparaciones, conservación y mantenimiento	2.915	3.457
Servicios profesionales independientes	783.340	83.428
Transportes	-	742
Seguros	-	218
Servicios bancarios y similares	1.277	48
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	154.835	2.081
Suministros	16.441	4.909
Otros servicios exteriores	78.205	10.668
Total	1.061.561	151.025

Dentro del saldo de Servicios Profesionales Independientes se recoge un importe de 531.000 euros correspondientes a servicios prestados por la Sociedad Vinculada Fidelca Telecom, S.L. (véase Nota 20) en concepto de servicios de intermediación en la venta de terrenos y de asesoramiento financiero.

Los gastos de Publicidad, Propaganda y Relaciones Públicas se deben a servicios relacionados con la campaña llevada a cabo en el ejercicio 2005 para el relanzamiento de la actividad del Grupo.

d) Otros ingresos y gastos de explotación

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Otros ingresos de explotación		
Ingresos por prestación de servicios	398.466	-
Condonación de deudas (Nota 2.h)	401.279	-
Otros resultados	20.750	55.762
	820.495	55.762
Otros gastos de explotación		
Otros gastos	244.026	177.444
	244.026	177.444

Los ingresos por prestación de servicios corresponden en su totalidad a ingresos por intermediación en la venta de terrenos de Urbanijar Ibérica, S.L.

Los gastos de explotación devengados durante el ejercicio 2005 corresponden en su mayor parte a regularizaciones de saldos de cuentas a cobrar que se han considerado no recuperables.

e) Resultado de la venta de activos financieros no corrientes

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Ingresos diferidos imputados en el ejercicio (Nota 14)	3.112.750	4.123.260
Venta de participaciones en Urbanijar Ibérica, S.L. (Nota 9)	2.340.960	4.065.172
Venta de participaciones en empresas del Grupo (Nota 13)	(6.123)	-
Otros ingresos	-	18.176
	5.447.587	8.206.608

El resultado por la venta de participaciones en empresas del Grupo se refiere a las Sociedades que han salido del perímetro de consolidación en el ejercicio 2005 (véase Nota 2.h).

f) Gastos financieros

El desglose del saldo de estos capítulos de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

	Euros	
	2005	2004
Gastos financieros		
Intereses de deudas corrientes	174.892	359.012
Intereses por descuento de efectos	159.370	-
Intereses de deudas con la Administración tributaria	237.212	400.000
	571.474	759.012
Resultado financiero (pérdida)	(571.474)	(759.012)

f) **Aportación al resultado consolidado**

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros					
	2005			2004		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Socios Externos	Total
Integración global:						
Urbanizaciones y Transportes, S.A.	3.640.265	-	3.640.265	(5.484.226)	-	(5.484.226)
Urbanijar Ibérica, S.L.	293.479	-	293.479	-	-	-
Total	3.933.744	-	3.933.744	(5.484.226)	-	(5.484.226)

20. Saldos y transacciones con empresas vinculadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y Vinculadas al 31 de diciembre de 2005 es el siguiente, expresados en euros:

	Cuentas por Pagar Corto Plazo
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	5.647.935
Fidelca Telecom, S.L.	751.960
Total	6.399.895

Las deudas con empresas Asociadas y vinculadas corresponden a saldos mantenidos en cuenta corriente por operaciones comerciales y financieras, que devengan intereses de mercado.

Las transacciones realizadas con empresas del Grupo y vinculadas en el ejercicio 2005 son las siguientes:

	Euros				
	Compra de existencias (Nota 10)	Compra de inmovilizado (Nota 8)	Prestación de servicios (Nota 19)	Gastos por intereses	Venta de inmovilizado (Nota 9)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L.	5.594.345	-	-	73.846	2.341.160
Fidelca Telecom, S.L.	-	65.000	531.000	3.110	-
Total	5.594.345	65.000	531.000	76.956	2.341.160

Durante los ejercicios 2005 y 2004, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

21. Información legal relativa Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A. en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Nombre	Cargo	Participación	Sociedad
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	98,44%	Guadahermosa Activos, S.L.
D. José Ramón Fiter Serra	Administrador	2,5%	Fidelca Telecom, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Administrador	-	Guadalmería, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Administrador	-	Dos provincias Construcciones, S.L.
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Apoderado	-	Costa Rey, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	50%	Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	50%	Edages, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	Epcenor, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	Corredor de Henares Construcciones, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Consejero Delegado	25%	Construcciones de la Vega, S.L.
D. Joaquín Angel Mínguez Navarro	Presidente	25%	JCS & Villanueva

Ningún Consejero realiza, por cuenta propia ó ajena, actividades del mismo, análogo ó complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Urbanizaciones y Transportes, S.A.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

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

Retribución y otras prestaciones al personal de alta Dirección

Las remuneraciones devengadas en el ejercicio 2005 por la Alta Dirección de la Sociedad que no desempeñen cargo de Consejero Ejecutivo ha ascendido a 66 miles de euros.

22. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas del Grupo devengados por el auditor en el ejercicio 2005 han ascendido a 29.900 euros.

Los honorarios relativos a otros servicios profesionales prestados por el auditor o por otras sociedades vinculadas al mismo han ascendido en el ejercicio 2004 a 15.000 euros.

23. Otra información

a) Información sobre medioambiente

Dada la actividad desarrollada por las Sociedades del Grupo durante el ejercicio 2005 no se han requerido ni realizado trabajos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, las Sociedades del Grupo, al cierre del ejercicio 2005, no tienen contingencias medioambientales ni reclamaciones judiciales ni ingresos y gastos por este concepto.

b) Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2005 ninguna de las Sociedades del Grupo tiene comprometidas garantías con terceros.

24. Gestión de riesgos

La Sociedad está expuesta a dos tipologías de riesgo financiero de forma habitual:

- Un Riesgo de Tipo de Interés derivado de financiaciones denominadas en euros u otra divisa y a tipo de interés variable.

- Un Riesgo de Liquidez derivado de las diferencias que pudieran producirse entre las aplicaciones de fondos a inversiones y necesidades de circulante y, los orígenes de fondos obtenidos por las actividades de la Sociedad y otras desinversiones.

Dada su actual actividad, el Grupo mantiene una política de disposiciones de líneas de crédito y financiación con entidades vinculadas con un vencimiento ordenado que permite minimizar el coste financiero cubriendo las necesidades de financiación previstas.

25. Hechos posteriores

El 15 de marzo de 2006 se ha culminado la suscripción de la ampliación de capital realizada por Urbanizaciones y Transportes, S.A. por importe de 29.469.887 euros, mediante la puesta en circulación de 45.338.288 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal. La emisión se ha realizado con una prima de emisión de 0,01 euros por acción.

INFORME DE GESTION 2005

URBANIZACIONES Y TRANSPORTES S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Señoras y señores accionistas:

Queremos destacar que el ejercicio 2005 ha constituido un hito relevante en el proceso de transformación del Grupo Urbanizaciones y Transportes S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbas), proceso cuyo objetivo es su relanzamiento como grupo inmobiliario con una actividad destacada en este campo. A continuación exponemos los aspectos más importantes del citado ejercicio 2005, que nos hacen mirar con confianza el futuro inmediato del grupo.

Destacamos en primer lugar, las intensas gestiones realizadas a principios de 2005 dieron lugar a la Resolución de la Oficina Nacional de Recaudación concediendo el fraccionamiento y aplazamiento de la deuda existente con esta entidad, lo que ha permitido el desbloqueo de la actividad de la empresa en general y de las fincas de Nijar en particular. El cumplimiento del pago de los diferentes plazos de la citada deuda durante 2005 ha conducido a la resolución de un problema histórico, que estaba condicionando fuertemente la situación del Grupo Urbas. Esta mejora aparece en los indicadores de deuda en las cuentas anuales consolidadas presentadas, que es uno de nuestros indicadores financieros clave.

En segundo lugar hay que señalar que se han levantado, tras un complejo trabajo del nuevo equipo gestor, las salvedades contenidas en el informe de auditoría de las cuentas anuales de 2004. Además siguiendo las recomendaciones de la CNMV, se han adaptado las cuentas del Grupo Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). En este punto hay que destacar que durante el ejercicio 2005 se han vendido todas las participaciones en las sociedades que figuraban en el informe anual del ejercicio 2004 mencionado, inactivas todas ellas, excepto las de Urbanijar Ibérica, S.L. También dentro de este punto hay que mencionar la elevación a público y posterior inscripción en el Registro Mercantil de las fincas que el Grupo Urbas posee en Valdeaveruelo.

Como tercer punto destacamos las ampliaciones de capital aprobadas en la Junta General de 23 de junio de 2005. Durante el ejercicio 2005 y primer trimestre de 2006 Urbanizaciones y Transportes, S.A., Sociedad Dominante del Grupo Urbas, ha pasado de un capital social de 10.453.279 euros a 40.287.804 euros. Esta inyección de fondos permite varias acciones: consolidación de la estructura de capital, incorporación al activo de solares con construcciones actualmente en marcha en Pioz (Guadalajara), posibilidad de que el Grupo Urbas inicie nuevos proyectos inmobiliarios y establecimiento de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. como socio de referencia con un 24,34 % del capital.

El compromiso y apoyo prestados por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. a lo largo del ejercicio 2005, que continúan en 2006 y que se van a mantener con igual o mayor intensidad, si cabe, en los siguientes años, junto con la nueva orientación dada a la empresa por el remodelado equipo gestor permiten encarar con optimismo el futuro del Grupo Urbas.

En estos momentos el Grupo ha iniciado una nueva etapa en su historia puesto que, además de los terrenos en Valdeaveruelo (Guadalajara) y Nijar (Almería), que figuraban en balance consolidado de pasados ejercicios, se dispone ya de nuevos solares en Pioz, en fase de edificación, Yunquera de Henares (las dos localidades en Guadalajara-Corredor del Henares), Guadalajara capital y Llanera (Asturias), que darán lugar a nuevas promociones en venta. Este relanzamiento, que se completará con actividades de construcción en el extranjero, es solo el principio de un proceso más dilatado, que se irá acrecentando en el ejercicio 2006 y siguientes y del que irán teniendo la oportuna información. La colaboración de los accionistas será decisiva en esta nueva etapa y sus resultados irán apareciendo en las cuentas de cifra de negocio, que se constituirán en un indicador clave de los resultados económicos de siguientes ejercicios, junto con los gastos financieros derivados de los préstamos necesarios para cualquier actividad inmobiliaria.

Entre los riesgos que cabe citar para el Grupo hay que mencionar: el carácter cíclico de la actividad inmobiliaria, la posible subida de tipos de interés que puede modificar las condiciones de crédito de las entidades financieras, el encarecimiento del precio del suelo, las modificaciones de la normativa estatal, autonómica y local así como la responsabilidad en el proceso de edificación, además inicialmente se van a concentrar las actuaciones inmobiliarias en un reducido número de proyectos, anteriormente citados, pero que se irán ampliando paulatinamente. Estos riesgos, que pueden o no ir apareciendo en futuros ejercicios una vez puesta en marcha la empresa, serán tratados convenientemente por el nuevo equipo gestor, por lo que tenemos especial confianza en que, caso de presentarse, se superarán con facilidad.

El riesgo que existía en cuanto a liquidez, capital circulante y flujo de caja ha desaparecido apreciablemente tras el éxito de la ampliación de capital que más adelante se describe. Además debemos mencionar que ni la sociedad ni ninguna empresa de su Grupo ha operado con instrumentos financieros durante 2005 y el periodo transcurrido de 2006.

En los estados financieros consolidados según NIIF, el Grupo Urbas ha activado 4.977.422 euros correspondientes a bases imponibles negativas por importe de 14.221.906 euros. El aprovechamiento de bases imponibles negativas está sujeto al reconocimiento de las mismas por la Hacienda Pública en el cumplimiento de su labor inspectora. En caso de inspección, los gastos generadores de bases imponibles negativas que no fueran considerados fiscalmente deducibles reducirían dichas bases y por tanto el crédito fiscal.

El personal del Grupo Urbas durante 2005 ha sido el mínimo imprescindible para mantener su actividad societaria. Después de la ampliación de capital de 2006 se está procediendo a la contratación de nuevo personal con unos criterios de prudencia y tras un análisis detallado de necesidades, perfiles profesionales y currícula idóneos.

En cuanto a medio ambiente, señalamos que durante 2005 no se han detectado para nuestro Grupo nuevos riesgos ni problemática medioambiental adicional a la descrita en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación a cierre del ejercicio 2005, y tras las ventas indicadas anteriormente son: Urbanijar Ibérica S.L. de la que Urbanizaciones y Transportes S.A. posee, a la fecha indicada el 42,63 % de su capital (el 57,4 % restante es propiedad de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L.) y Mulova Corporate S.L. de la que Urbanizaciones y Transportes S.A. tiene un 50% (el 50% restante pertenece a la empresa Sánchez Heredia López S.L. del Grupo Gestesa). La sociedad Mulova Corporate S.L. es una incorporación al Grupo Urbas realizada en 2005.

Durante el ejercicio 2005 se han realizado diversas operaciones de venta de terrenos que Urbanijar Ibérica S.L. tenía en Nijar y se prevé que continúen en 2006 si los precios resultan adecuados para los intereses del Grupo

Por último, señalamos que se han incorporado al Consejo de Administración 3 consejeros externos que, además de aportar su experiencia y trabajo, cumplen con las recomendaciones de Gobierno Corporativo.

ACCIONES PROPIAS

Durante el ejercicio 2005 el Grupo Urbas no realizó ninguna operación con acciones propias. Esta situación se ha mantenido hasta la presente fecha, aunque no se descarta efectuarlas en virtud de la autorización de la Junta General.

EVOLUCION COTIZACION DE LAS ACCIONES EN 2005

Dentro del Grupo Urbas, la única sociedad que cotiza en Bolsa es Urbanizaciones y Transportes S.A. por lo que pasamos a exponer la situación de sus acciones.

La evolución de la cotización de las acciones de Urbanizaciones y Transportes S.A. durante 2005 ha sido particularmente relevante.

La acción comenzó cotizando en enero a 0,66 euros y finalizó 2005 a 2,05 euros con una revalorización anual del 210%, una de las más destacadas del mercado continuo, habiendo alcanzado un máximo de 2,19 euros el 29 de diciembre de 2005. En cuanto al volumen de contratación anual, señalamos que fue de 350.402.196 títulos, habiendo marcado precio la acción en las 256 sesiones. Todo ello da una idea de la elevada liquidez de nuestros títulos y de la confianza tanto del mercado como de los accionistas en el previsto desarrollo de la sociedad.

Ya en 2006, hay que destacar la favorable acogida entre nuestros accionistas y en Bolsa de la ampliación de capital realizada entre el 22 de febrero y el 8 de marzo, que se ha cubierto en su totalidad, habiendo permitido a la empresa alcanzar un capital de 40.287.804 euros.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las Cuentas Anuales consolidadas del ejercicio 2005 de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. y Sociedades dependientes, integradas por el Balance de Situación consolidado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada y Memoria consolidada así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de URBANIZACIONES Y TRANSPORTES, S.A. en su reunión del día 29 de marzo de 2006. Dichas Cuentas Anuales consolidadas e Informe de Gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2005, estando extendidos en 42 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

DEZ

)