

**A. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).
Balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005
(Miles de euros)**

Activo	Nota	31/12/2006	31/12/2005
ACTIVO NO CORRIENTE:			
<i>Inmovilizado material</i>	7	211.656	197.379
<i>Inversiones inmobiliarias</i>	8	515.839	463.037
<i>Activos intangibles</i>	9	29.062	31.227
<i>Inversiones en empresas asociadas</i>	10	7.130	6.601
<i>Activos financieros no corrientes</i>	13	11.741	8.679
<i>Activos por impuestos diferidos</i>	20	14.270	60.781
<i>Otros activos no corrientes</i>	13	4.813	4.287
Total activo no corriente		794.511	771.991
ACTIVO CORRIENTE:			
<i>Existencias</i>	11	2.819.377	2.315.018
<i>Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</i>	12	74.688	50.711
<i>Activos financieros corrientes</i>	13	3.722	1.966
<i>Administraciones Públicas deudoras</i>	20	44.874	18.980
<i>Otros activos corrientes</i>		1.646	1.082
<i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	13	28.082	20.991
Total activo corriente		2.972.389	2.408.748
TOTAL ACTIVO		3.766.900	3.180.739

Las Notas I a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2006.

Pasivo y Patrimonio Neto	Nota	31/12/2006	31/12/2005
PATRIMONIO NETO:			
Capital social	14	151.829	151.829
Prima de emisión	14	237.169	237.169
Reservas de la Sociedad Dominante	14	463.724	368.315
Reservas en sociedades consolidadas por integración global	14	11.038	2.911
Reservas en sociedades consolidadas por el método de la participación	14	33	(95)
Diferencias de conversión	14	(473)	280
Menos: Acciones de la Sociedad Dominante	15	-	(5.014)
Menos: Dividendo a cuenta	3	(28.069)	(28.069)
Beneficios consolidados del ejercicio		204.277	147.967
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante		1.039.528	875.293
Intereses minoritarios	16	14.624	18.152
Total patrimonio neto		1.054.152	893.445
PASIVO NO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a largo plazo	18	693.031	586.841
Acreedores por arrendamientos financieros a largo plazo	18	4.583	8.097
Otros pasivos no corrientes	19	5.855	4.627
Provisiones a largo plazo	17	38.170	44.036
Pasivos por impuestos diferidos	20	26.221	37.635
Total pasivo no corriente		767.860	681.236
PASIVO CORRIENTE:			
Deudas con entidades de crédito a corto plazo	18	800.560	698.489
Acreedores por arrendamientos financieros a corto plazo	18	3.671	3.580
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	19	958.278	716.940
Administraciones Públicas acreedoras	20	96.028	95.211
Provisiones a corto plazo	17	43.344	57.271
Otros pasivos corrientes	19	43.007	34.567
Total pasivo corriente		1.944.888	1.606.058
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		3.766.900	3.180.739

Las Notas I a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2006.

**B. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).
Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas al 31 de diciembre de
2006 y 2005 (miles de euros)**

	Nota	31/12/2006	31/12/2005
<i>Operaciones continuadas:</i>			
Ingresos por ventas	22.a	899.368	853.801
Coste de las ventas	22.b	(528.291)	(564.714)
Venta de edificaciones		764.583	710.206
Coste de venta de edificaciones		(474.937)	(503.528)
Venta de suelo		96.110	106.480
Coste de venta de suelo		(41.053)	(48.192)
Ingresos por alquileres		38.675	37.115
Coste de alquileres		(12.301)	(12.994)
Dotación a la amortización		(8.156)	(8.016)
Resto de costes de alquileres		(4.145)	(4.978)
Gastos de comercialización	4.g	(19.910)	(11.093)
Gastos de personal	22.c	(38.006)	(17.231)
Dotación a la amortización		(1.098)	(1.065)
Servicios exteriores	22.d	(14.028)	(12.090)
Tributos		(537)	(186)
Variación de las provisiones de tráfico		(205)	(274)
Otros ingresos de explotación	22.e	2.310	2.706
Otros gastos de explotación	22.e	(2.121)	(2.774)
Resultado por venta de inversiones inmobiliarias	4.y	34.800	14.124
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		332.282	261.204
Ingresos financieros	22.g	1.044	730
Gastos financieros	22.g	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados	22.g	14.197	12.533
Resultado por variación del valor de los activos	22.h	(418)	(8.026)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	22.f	594	(86)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		294.447	228.716
Impuestos sobre las ganancias	20	(86.732)	(77.004)
RESULTADO DEL EJERCICIO		207.715	151.712
ATRIBUIBLE A:			
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE		204.277	147.967
INTERESES MINORITARIOS	16	3.438	3.745
<i>Beneficio por acción (en euros por acción): de operaciones continuadas</i>			
Básico	5	1,602	1,161
Diluido	5	1,602	1,161

**C. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto Consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (miles de euros)**

	Capital Social	Prima emisión	Reservas	Acciones Propias	Diferencias conversión	Pérdidas y ganancias reconocidas en el Patrimonio	Dividendo a cuenta	Intereses minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2004	151.829	237.169	296.596	(4.754)	-	4.933	(22.966)	4.308	106.676	773.791
Distribución del resultado 2004	-	-	68.400	-	-	-	22.966	-	(106.676)	(15.310)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	280	-	-	-	-	280
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	-	-	1.347	-	-	-	1.347
Variación en acciones propias	-	-	-	(260)	-	-	-	-	-	(260)
Resultado neto del ejercicio 2005	-	-	-	-	-	-	-	-	147.967	147.967
Variación en "Intereses minoritarios "	-	-	(145)	-	-	-	-	14.447	-	14.447
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	(603)	-	(748)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	151.829	237.169	364.851	(5.014)	280	6.280	(28.069)	18.152	147.967	893.445
Distribución del resultado 2005	-	-	102.036	-	-	-	28.069	-	(147.967)	(17.862)
Dividendos pagados minoritarios resultados 2005	-	-	-	-	-	-	-	(5.122)	-	(5.122)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	(753)	-	-	-	-	(753)
Dividendos a cuenta	-	-	-	-	-	-	(28.069)	-	-	(28.069)
Aumento / Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	(1.202)	-	(1.202)
Resultado neto negociación acciones propias	-	-	-	-	-	1.689	-	-	-	1.689
Variación en acciones propias	-	-	-	5.014	-	-	-	-	-	5.014
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	3.438	204.277	207.715
Otros cambios	-	-	(61)	-	-	-	-	(642)	-	(703)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	151.829	237.169	466.826	-	(473)	7.969	(28.069)	14.624	204.277	1.054.152

Las Notas 1 a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio al 31 de diciembre de 2006.

D. Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo Urbis).
Estados de Flujo de Efectivo Consolidado al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (miles de euros)

	31/12/2006	31/12/2005
COBROS DE CLIENTES Y DEUDORES:	1.101.565	980.855
<i>Por Venta de Terrenos y Solares</i>	111.371	120.935
<i>Por Venta y Entrega de Edificaciones</i>	937.247	810.350
<i>Por Alquiler Patrimonio en Renta</i>	50.379	48.344
<i>Por Cobros de Otros Deudores y Otros Ingresos Prestación Servicios</i>	2.568	1.225
PAGOS A PROVEEDORES Y ACREEDORES:	(1.077.409)	(1.059.419)
<i>Por Compra de Terrenos y Solares</i>	(567.990)	(581.370)
<i>Por Costes Industriales de Edificación</i>	(430.554)	(434.486)
PROVEEDORES DE COSTES INDUSTRIALES	(998.544)	(1.015.856)
<i>Otros Pagos de Explotación</i>	(78.865)	(43.562)
A. FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:	24.156	(78.564)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DEL SERVICIO DE LA DEUDA</i>	(40.562)	(37.915)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE IMPUESTOS Y TRIBUTOS</i>	(49.513)	(7.775)
B. FLUJO DE CAJA NETO PROCEDENTE DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS:	(65.919)	(124.254)
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE INVERSIÓN Y DESINVERSIÓN:</i>	(75.305)	(62.771)
• <i>Adquisiciones y enajenaciones de inmovilizado material, activos intangibles e inversiones inmobiliarias</i>	(72.858)	(62.305)
• <i>Adquisiciones y enajenaciones en Sociedades Participadas</i>	(2.447)	(466)
ADQUISICIÓN/ENAJENACIÓN DE ACCIONES PROPIAS	7.613	89
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OTRAS OPERACIONES</i>	(6.919)	2.159
C. FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES	(74.611)	(57.922)
<i>Variación neta de endeudamiento a largo plazo</i>	109.768	188.281
<i>Variación neta de endeudamiento a corto plazo</i>	98.423	32.718
<i>FLUJOS PROCEDENTES DE OPERACIONES DE RETRIBUCIÓN AL ACCIONISTA</i>	(60.570)	(37.159)
D. FLUJO NETO DE TESORERÍA PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	147.621	183.840
E. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	7.091	1.663
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERÍODO	20.991	19.327
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERÍODO	28.082	20.991

Las Notas I a 28 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2006.

1

Actividad del Grupo Urbis

Inmobiliaria Urbis, S.A. (URBIS) se constituyó por escritura pública otorgada en Madrid el 6 de abril de 1946. Su domicilio social está situado en Madrid, calle General Pardiñas, 73.

Inmobiliaria Urbis, S.A., como Sociedad Dominante tiene el siguiente objeto social conforme al artículo 2º de los Estatutos Sociales:

“La Sociedad tendrá como objeto social la realización de negocios inmobiliarios de toda índole y, consiguientemente, la adquisición, enajenación y gravamen, por cualquier título legítimo, de bienes inmuebles, rústicos o urbanos; la construcción de los mismos, ya la realice de forma directa o indirecta; la promoción y gestión de su ordenación urbana y su desarrollo, en todas las etapas, trámites y modalidades; la explotación y administración de los referidos bienes de cualquier forma lícita, incluso mediante el desarrollo de actividades del ramo turístico y de la hostelería. La realización de todas las mencionadas actividades se podrá llevar a cabo por la Sociedad aisladamente o en agrupación, unión o colaboración con otras personas y entidades y, no sólo en forma directa, sino también indirectamente”.

2

Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbis del ejercicio 2006, 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 Urbis, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 20 de marzo de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas 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 Urbis al 31 de diciembre de 2006 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.

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 27 de abril de 2006. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2006, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) 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. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 4.

c) 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 2006, se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas -ratificadas posteriormente por sus 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 e intangibles (Notas 7, 8 y 9).
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 8 y 13).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 17).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2006 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.

d) Información referida al ejercicio 2005

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2005 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2006 y, por consiguiente, no constituyen las cuentas anuales consolidadas completas del Grupo del ejercicio 2005.

e) 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 10).

La sociedad Golf Altorreal, S.A. debería consolidarse por integración global dado que la participación en la misma es del 79,85%. No obstante, se valora por el método de la participación porque el impacto de la consolidación por integración global no es significativo.

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.

f) 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 las sociedades dependientes 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 período de adquisición.

El balance de situación consolidado adjunto incluye dos diferencias positivas de primera consolidación por importes de 5.037 y de 836 miles de euros, originadas por la diferencia positiva surgida entre los importes hechos efectivos por las adquisiciones de acciones de sociedades dependientes consolidadas y el valor teórico-contable de las mismas en la fecha de primera consolidación.

Las diferencias de primera consolidación han sido asignadas íntegramente como mayor valor de construcciones en curso y mayor valor de existencias, respectivamente. El valor de mercado al 31 de diciembre de 2006 (determinado mediante peritación efectuada por tasadores independientes) es superior en ambos casos al valor neto contable en el balance de situación en la fecha de primera consolidación. Dicha diferencia de primera consolidación se imputará a resultados, en el primer caso, a medida que se amortice el inmueble al que se ha asignado dicha plusvalía, y en el segundo caso, a medida que se liquiden las ventas de la promoción.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo Urbis (formado por Inmobiliaria Urbis, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2006 y 2005 han sido las siguientes:

Entradas al perímetro de consolidación

En el ejercicio 2005 se incorporó al perímetro de consolidación un grupo de sociedades constituido por Inmobiliaria Urbis S.A. en Estados Unidos, cuya cabecera es Urbis USA, INC. Este Grupo tiene como actividad la realización de actividades de promoción y de otros negocios inmobiliarios en Miami (Estado de Florida). Asimismo, se incorporó al perímetro de consolidación la sociedad Iberprosa, filial al 50% de Euro-Imobiliaria, S.A., con domicilio social en Portugal, constituida en julio de 2005. Esta Sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

En el ejercicio 2006, no se han producido entradas al perímetro de consolidación.

Salidas del perímetro de consolidación

En el ejercicio 2005 no se produjeron salidas del perímetro.

En el ejercicio 2006, se ha producido la salida del perímetro de consolidación de la sociedad Masías de Bétera, S.L., ya que con fecha 1 de junio de 2006, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta de la participación del 50% que ostentaba hasta el momento en esta filial, al otro socio, Actura, S.L. y a una sociedad perteneciente a la anterior, Port Androna, S.L. La venta ha generado un beneficio de 819 miles de euros, que han sido registrados en el epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Asimismo, en el ejercicio 2006, ha salido del perímetro de consolidación la sociedad Turísticos Arenitas, S.A., al haber sido disuelta por la Sociedad Dominante con fecha 5 de diciembre de 2006. La Sociedad Dominante, como socio único de esta filial, ha sido el beneficiario de la liquidación de la misma.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación, así como la información relevante relacionada con las mismas.

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:

<i>Inmobiliaria Urbis, S.A.</i>	<i>Miles de euros</i>
Bases de reparto:	
<i>Resultado del ejercicio según PGC (Beneficio)</i>	132.808
Aplicación:	
<i>A Reserva para Inversiones en Canarias</i>	2.680
<i>A Reservas voluntarias</i>	84.197
<i>A Dividendos-</i>	
<i>Dividendo a cuenta</i>	28.069
<i>Dividendo complementario</i>	17.862
	132.808

A cuenta de la citada propuesta de distribución del resultado, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en su sesión de 28 de diciembre de 2006, aprobó la distribución de un dividendo a cuenta de 0,22 euros por acción, que al 31 de diciembre de 2006 figuraba registrado en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19), habiendo sido pagado con fecha 25 de enero de 2007. El estado contable a dicha fecha preparado por los Administradores de acuerdo con los requisitos legales (artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de los dividendos, de acuerdo con el siguiente detalle:

<i>Inmobiliaria Urbis, S.A.</i>	<i>Miles de euros</i>
Activo y pasivo circulantes:	
<i>Activo a corto plazo</i>	2.853.237
<i>Pasivo a corto plazo</i>	(1.149.275)
	1.703.962

Adicionalmente se propone a la Junta General de Accionistas la aprobación del pago de un dividendo complementario de 0,14 euros por acción (17.862 miles de euros).

4

Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo Inmobiliaria Urbis correspondientes al ejercicio 2006 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición.

Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

-Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación.

-Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2004 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2003. En ambos casos, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, puesto que tal y como establece la NIIF 3 los fondos de comercio no son objeto de amortización.

Las pérdidas por deterioro relacionadas con los fondos de comercio no son objeto de reversión posterior.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

b) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos.

Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

El epígrafe de "Concesiones" incluye, por el valor de la inversión efectuada: la concesión para la explotación de un centro comercial en Madrid hasta el año 2012; la concesión administrativa de un centro comercial en Tenerife hasta el año 2039; así como, determinados derechos de superficie sobre los cuales se han construido 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos (Madrid), finalizando esta concesión en el año 2021.

La amortización de la concesión para la explotación del centro comercial en Madrid se realiza de forma progresiva en función del período de vigencia de la misma y la evolución prevista de sus ingresos, y el resto de las concesiones se amortizan linealmente en función de los años de duración de la concesión.

Las aplicaciones informáticas, que se encuentran valoradas a su coste de adquisición, se amortizan linealmente en un plazo de cinco años desde su adquisición.

c) Inmovilizado material

Algunos de los bienes del inmovilizado material adquiridos con anterioridad a 1983 se hallan valorados a precio de coste actualizado de acuerdo con las disposiciones de la Ley 9/1983, de 13 de julio. Las adquisiciones posteriores 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, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

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
Edificios (uso propio)	75
Instalaciones	10-20
Mobiliario y enseres	5-10
Equipo para proceso de datos	5
Elementos de transporte	3-5

Los activos en construcción destinados al alquiler; a fines administrativos o a otros fines aún por determinar; se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Los activos mantenidos en virtud de arrendamientos financieros se amortizan durante sus vidas útiles previstas siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad o, cuando éstas son más cortas, durante el plazo del arrendamiento pertinente.

d) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado adjunto recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien para explotarlos en régimen de alquiler; o bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición, actualizado en algunos casos, de acuerdo con la legislación aplicable, siguiendo a todos los efectos los mismos criterios de capitalización y amortización que elementos de la misma clase del inmovilizado material, tal y como se indica en la Nota anterior. Asimismo, con motivo de la transición a las NIIF, la Sociedad Dominante revalorizó determinados terrenos y construcciones por un importe de 71.923 miles de euros. El coste revalorizado de estos inmuebles fue considerado como coste de referencia en la transición a las NIIF, siguiendo el Grupo el criterio de no revalorizar posteriormente ninguno de sus bienes en los posteriores cierres contables. El incremento en

el importe de las amortizaciones practicadas en los ejercicios 2005 y 2006 debido al efecto de dichas actualizaciones no ha sido significativo.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de los elementos de inversiones inmobiliarias entendiendo como tal el precio al cual estarían dispuestas dos partes bien informadas a realizar una transacción. Dicho valor razonable se determina tomando como valores de referencia las tasaciones realizadas por externos independientes anualmente, de forma que al cierre del ejercicio el valor razonable indicado en la Nota 8 refleja las condiciones de mercado de los elementos de inversiones inmobiliarias a dicha fecha.

e) Deterioro de valor de activos materiales, inversiones inmobiliarias y activos intangibles

En la fecha de cada cierre de ejercicio, el Grupo Urbis revisa los importes en libros de sus activos materiales, intangibles y de sus inversiones inmobiliarias 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.

f) 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

Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquéllas en las que los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario, quien, habitualmente, tiene la opción de adquirirlo al finalizar el contrato en las condiciones acordadas al formalizarse la operación.

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.

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.

Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y, sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien, los tiene el arrendador:

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.

g) 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 (véase Nota 4.q), 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. 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.

h) Deudores y acreedores 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.

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

i) 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 consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado 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 para negociación: 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 contablemente como de cobertura.

-Activos financieros mantenidos 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 el Grupo.

-Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las Sociedades del Grupo 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, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su "valor razonable" en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, 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 enajene 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 período.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo 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.

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.

k) Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen fundamentalmente a riesgos de tipo de interés. Para cubrir estas exposiciones, el Grupo utiliza contratos de cobertura de tipo de interés, fundamentalmente IRS (Interest Rate Swap) y 'Collar in Arrears'. No se utilizan instrumentos financieros derivados con fines especulativos.

Los derivados contratados por Grupo Urbis al 31 de diciembre de 2005 y 2006 no cumplían plenamente todos los requisitos indicados por las NIIF para poder ser calificados contablemente como de cobertura y, por ello, las variaciones del valor razonable de estos instrumentos financieros derivados en los ejercicios 2005 y 2006 se han reconocido en la cuenta de resultados, en el epígrafe de "Gastos financieros" (véase Nota 22.g).

l) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2006, no se poseen acciones de la Sociedad Dominante. Al 31 de diciembre de 2005, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,24% del total de acciones de Inmobiliaria Urbis S.A. a esa fecha.

En la Nota 15 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en los ejercicios 2006 y 2005.

m) 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 las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y / o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2006 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 (véase Notas 17 y 20).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 17).

n) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas adjuntas se ha registrado una provisión para indemnizaciones por importe de 7.909 miles de euros (véase Nota 19), que ya han sido satisfechas a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Durante el ejercicio 2002, la Sociedad Dominante procedió a la exteriorización, mediante el pago de una prima única, del compromiso que en materia de pensiones mantenía con determinados empleados que ya no se encontraban en activo.

En el ejercicio 2006, la Sociedad Dominante ha concedido a determinados consejeros y directivos beneficios post-empleo en la forma de premios de fidelización que cubren, asimismo, el supuesto de extinción del contrato laboral (véase Nota 17). En la actualidad no existen otros planes de prestaciones por retiro o post-empleo en el Grupo.

o) 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 (véase Nota 20).

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 recuperables o pagaderos 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 aflorados 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.

El Grupo Urbis no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

p) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de 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.

q) 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 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.

El importe capitalizado en existencias por intereses financieros en los ejercicios 2005 y 2006 ha sido de 12.533 y 14.197 miles de euros respectivamente.

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.

r) 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.

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparado 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, 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.

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las Entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

- Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
- Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
- El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2006 y 2005, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

<i>Moneda extranjera</i>	<i>Contravalor (miles de euros)</i>			
	<i>2006</i>		<i>2005</i>	
	<i>Existencias</i>	<i>Deudas con entidades de crédito</i>	<i>Existencias</i>	<i>Deudas con entidades de crédito</i>
<i>Dólar USA</i>	21.430	12.949	20.181	3.373
<i>Total</i>	21.430	12.949	20.181	3.373

Las transacciones en moneda distinta del euro realizadas en los ejercicios 2006 y 2005 por las Sociedades del Grupo no han sido significativas.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta por importe significativo.

v) Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta 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:

	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Existencias:</i>	2.193.404	1.704.053
<i>Deudores comerciales</i>	11.829	3.317
<i>Total activos corrientes</i>	2.205.233	1.707.370
<i>Deudas con entidades de crédito</i>	153.691	149.135
<i>Otros pasivos corrientes</i>	283.280	112.652
<i>Total pasivos corrientes</i>	436.971	261.787

x) Costes repercutidos a inquilinos

De acuerdo con las NIIF, el Grupo no considera como ingresos por ventas los costes repercutidos a los arrendatarios de sus inversiones inmobiliarias. La facturación por estos conceptos, que en los ejercicios 2006 y 2005 ha ascendido a 5.931 y 5.508 miles de euros, respectivamente, se incluye disminuyendo el epígrafe "Coste de alquileres" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta (véase Nota 22.b).

y) Ventas de inversiones inmobiliarias

De acuerdo con lo establecido en la NIC 40, el Grupo registra en el epígrafe "Resultado por venta de inversiones inmobiliarias" los ingresos netos obtenidos en la venta de inversiones inmobiliarias, que han ascendido a los siguientes importes:

	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Precio de venta de inversiones inmobiliarias</i>	91.531	29.415
<i>Coste en libros</i>	(56.731)	(15.291)
<i>Ingresos netos</i>	34.800	14.124

5

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:

	2006	2005	Variación
Resultado neto del ejercicio (miles de euros)	204.277	147.967	56.310
Número medio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	127.481	127.483	(2)
Beneficio básico por acción (euros)	1,602	1,161	0,441

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 2006 y 2005, el beneficio diluido por acción de Grupo Urbis coincide con el beneficio básico por acción al no tener el Grupo instrumentos con efecto dilutivo.

6

Información por segmentos

a) 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

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo Urbis en vigor al cierre del ejercicio 2006, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2006 el Grupo Urbis centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

- Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y Venta de suelo.
- Actividad patrimonial: Alquileres y Venta de activos en renta.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos. No obstante, en estas cuentas anuales se desglosan las ventas y costes de ventas de dicha actividad (véase Notas 22.a y 22.b).

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo -y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas- se atribuyen a una "Unidad Corporativa", a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican fundamentalmente en España, aunque el Grupo Urbis desarrolla actividades en otros países.

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los ingresos del segmento "Patrimonio en renta" incluyen las ventas de inversiones inmobiliarias (véase Nota 4.y), y la facturación por costes repercutidos a inquilinos (véase Nota 4.x) dado que el Grupo utiliza dicha presentación a efectos de gestión interna. En la Nota 22.a se desglosan las ventas por actividad del Grupo.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo, que le sean directamente atribuibles, más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo, más los que le pueden ser directamente atribuibles de acuerdo a los criterios de reparto anteriormente mencionados, e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

Información de segmentos principales

Información de segmentos principales	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
INGRESOS								
Ventas externas	860.693	816.686	136.136	72.038	-	-	996.829	888.724
Total ingresos	860.693	816.686	136.136	72.038	-	-	996.829	888.724
RESULTADOS								
Resultado de explotación	324.792	253.876	61.174	38.245	(53.684)	(30.917)	332.282	261.204
Ingresos financieros	-	-	-	-	1.044	730	1.044	730
Gastos financieros netos	-	-	-	-	(39.055)	(25.106)	(39.055)	(25.106)
Resultado antes de impuestos	324.792	253.876	61.174	38.245	(91.519)	(63.405)	294.447	228.716
Impuestos	(113.677)	(88.856)	(14.451)	(10.561)	41.396	22.413	(86.732)	(77.004)
Intereses minoritarios	(3.438)	(3.745)	-	-	-	-	(3.438)	(3.745)
Resultado después de impuestos	207.677	161.275	46.723	27.684	(50.123)	(40.992)	204.277	147.967

Información de segmentos principales	Miles de euros							
	Actividad promotora		Patrimonio en renta		Unidad corporativa		Total Grupo	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Adiciones de activos fijos (material, intangibles e inversiones inmobiliarias)	-	-	130.374	59.680	4.573	512	134.947	60.192
Amortización acumulada	-	-	(41.089)	(37.260)	(8.674)	(7.640)	(49.763)	(44.900)
Pérdidas por deterioro de valor acumulados	-	-	(5.709)	(5.795)	(593)	(593)	(6.302)	(6.388)
BALANCE DE SITUACIÓN								
ACTIVO								
Activos no corrientes	11.292	14.358	732.343	671.079	43.746	79.953	787.381	765.390
Activos corrientes	2.884.260	2.361.467	-	-	88.129	47.281	2.972.389	2.408.748
Participaciones en empresas asociadas	7.130	6.601	-	-	-	-	7.130	6.601
Activo total consolidado	2.902.682	2.382.426	732.343	671.079	131.875	127.234	3.766.900	3.180.739
PASIVO								
Pasivos no corrientes	-	-	4.583	8.097	763.277	673.139	767.860	681.236
Pasivos corrientes	1.495.007	1.244.004	3.671	3.594	446.210	358.460	1.944.888	1.606.058
Pasivo total consolidado	1.495.007	1.244.004	8.254	11.691	1.209.487	1.031.599	2.712.748	2.287.294

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

Información de segmentos secundarios	Miles de euros					
	Ingresos por ventas		Activos totales		Adiciones al inmovilizado material, inversiones inmobiliarias y activos intangibles	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
España	996.826	888.037	3.618.889	3.053.581	134.899	60.147
Portugal	-	640	125.892	106.977	48	45
Resto	3	47	22.119	20.181	-	-
Total	996.829	888.724	3.766.900	3.180.739	134.947	60.192

7

Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Inmuebles para uso propio	Otro inmovilizado	Inmovilizado en curso	Total
Coste				
Saldos al 1 de enero de 2005	19.873	7.641	120.612	148.126
Adiciones	19	422	58.971	59.412
Retiros	(546)	(91)	(399)	(1.036)
Trasposos del(a) existencias	68	-	1.870	1.938
Otros trasposos	528	139	(1.178)	(511)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	19.942	8.111	179.876	207.929
Adiciones	3.418	1.136	40.854	45.408
Retiros	(269)	(109)	(7.280)	(7.658)
Trasposos del(a) existencias	330	-	-	330
Otros trasposos	159	-	(24.913)	(24.754)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	23.580	9.138	188.537	221.255
Amortización acumulada				
Saldos al 1 de enero de 2005	(1.390)	(4.937)	-	(6.327)
Dotaciones	(221)	(769)	-	(990)
Retiros	28	170	-	198
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(1.583)	(5.536)	-	(7.119)
Dotaciones	(248)	(773)	-	(1.021)
Retiros	8	59	-	67
Otros trasposos	(3)	-	-	(3)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(1.826)	(6.250)	-	(8.076)
Pérdidas por deterioro				
Al 31 de diciembre de 2005	(593)	-	(2.838)	(3.431)
Al 31 de diciembre de 2006	(593)	-	(930)	(1.523)
Activo material neto				
Saldos al 31 de diciembre de 2005	17.766	2.575	177.038	197.379
Saldos al 31 de diciembre de 2006	21.161	2.888	187.607	211.656

Los movimientos que han afectado a las pérdidas por deterioro de estas partidas en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2006	2005
Saldo inicial	(3.431)	-
Dotaciones con cargo a resultados	-	(3.431)
Recuperación de dotaciones con abono a resultados	86	-
Dotación neta del ejercicio	86	(3.431)
Traspasos	1.822	-
Saldo final	(1.523)	(3.431)

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el coste de los solares incluidos en el epígrafe de "Inmuebles para uso propio" asciende a 3.658 y 2.017 miles de euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2005 y 2006, la Sociedad Dominante ha continuado con el desarrollo de nuevos proyectos de patrimonio en renta. Los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2005 correspondían a unas viviendas para alquiler en Madrid por importe de 37.901 miles de euros, unas oficinas para alquiler en Madrid, cuyo coste asciende a 46.571 miles de euros y un edificio de oficinas en Madrid para rehabilitar por importe de 31.882 miles de euros. Por otro lado, los principales proyectos en curso de construcción al 31 de diciembre de 2006 corresponden a unas viviendas para alquiler en Madrid y dos edificios de oficinas para alquiler en Madrid, por un importe conjunto de 135.531 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2005, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales. Al 31 de diciembre de 2006, la Sociedad Dominante tiene compromisos firmes de venta de elementos de inmovilizado material cuyo coste asciende a 43.910 miles de euros. Análogamente, al 31 de diciembre de 2006, no existían compromisos de compra de inmovilizaciones materiales.

Los elementos del inmovilizado material, netos de amortización, ubicados fuera del territorio nacional al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 122 y 108 miles de euros, respectivamente.

Es política del Grupo Urbis contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El importe de elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 4.233 y 3.601 miles de euros, respectivamente.

8

Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

	Miles de euros			
	Coste	Amortización	Provisión	Neto
<i>Saldos al 1 de enero de 2005</i>	509.588	(26.109)	-	483.479
<i>Adiciones</i>	631	(5.887)	-	(5.256)
<i>Retiros</i>	(17.708)	3.526	-	(14.182)
<i>Otros traspasos</i>	2.046	-	-	2.046
<i>Amortización revalorización</i>	-	(93)	-	(93)
<i>Perdidas por deterioro</i>	-	-	(2.957)	(2.957)
<i>Saldos al 31 de diciembre de 2005</i>	494.557	(28.563)	(2.957)	463.037
<i>Adiciones</i>	89.520	(5.963)	-	83.557
<i>Retiros</i>	(58.709)	4.331	-	(54.378)
<i>Traspasos del(a) existencias</i>	781	-	-	781
<i>Otros traspasos</i>	24.754	3	-	24.757
<i>Amortización revalorización</i>	-	(93)	-	(93)
<i>Perdidas por deterioro</i>	-	-	(1.822)	(1.822)
<i>Saldos al 31 de diciembre de 2006</i>	550.903	(30.285)	(4.779)	515.839

De las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2006, destaca la venta de un edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid) y la de un local en Málaga, los cuales tenían un coste neto de 53.653 miles de euros. De las enajenaciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2005, destaca la venta de un complejo hotelero en Lanzarote, que tenía un coste neto de 11.130 miles de euros.

El total de las ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2006 ha generado un beneficio de 34.800 miles de euros y el total de ventas de inversiones inmobiliarias del ejercicio 2005 generó un beneficio de 14.124 miles de euros (véase Nota 4.y).

De las adiciones de inversiones inmobiliarias realizadas en el ejercicio 2006, destaca la compra de una fábrica en Valladolid por un valor total en libros de 89.232 miles de euros. Las adiciones de inversiones realizadas en el ejercicio 2005 no son significativas.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2006, el coste de los solares en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias", incluyendo las revalorizaciones asignadas al suelo que ha realizado el Grupo con

motivo de la transición a las NIIF (véase Nota 4.d), asciende a 229.693 y 307.393 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, existe un inmueble en arrendamiento hipotecado por importe de 21.853 miles de euros en garantía del aplazamiento del pago de una deuda tributaria derivada de una liquidación que ha resultado nula. El Grupo no mantiene usufructos, embargos o situaciones análogas respecto a los bienes del inmovilizado material.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias y de las concesiones administrativas (véase Nota 9) del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por Jones Lang Lasalle, respectivamente, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 636.301 y 759.195 miles de euros, respectivamente. La valoración en ambos casos ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

En los ejercicios 2006 y 2005, los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de las entidades consolidadas ascendieron a 38.675 y 37.115 miles de euros, respectiva y aproximadamente, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas ascendieron en el ejercicio 2006 a 12.301 miles de euros, aproximadamente y a 12.994 miles de euros en el ejercicio 2005, (véase Nota 22.b).

En cuanto a las inversiones inmobiliarias adquiridas en régimen de arrendamiento financiero, los saldos al 31 de diciembre de 2005 y 2006 corresponden en su totalidad al "Edificio Torre Urbis" de Madrid. Los datos más significativos de este activo al 31 de diciembre de 2005 y 2006 son los siguientes:

	Duración del contrato	Tiempo transcurrido	Miles de euros				Cuotas pendientes
			Coste en origen	Amortización acumulado	Intereses pendientes devengo	Cuotas pendientes de pago	
31 de diciembre de 2005	11 años	94 meses	31.294	(3.003)	545	11.525	7(a)
31 de diciembre de 2006	11 años	106 meses	31.294	(3.448)	349	8.106	5(a)

(a) Cuotas semestrales

El detalle del coste de adquisición de inmuebles destinados a arrendamiento propiedad del Grupo Urbis, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, según su emplazamiento y clasificación contable, es el siguiente:

Emplazamiento	Miles de euros							
	Inmovilizado inmaterial (concesiones)		Inversiones inmobiliarias		Inmovilizado en curso (Nota 7)		Superficie sobre rasante (en m ²)	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Madrid	21.966	21.966	410.796	468.249	146.040	132.434	260.925	288.214
Levante	-	-	8.533	494	15.573	24.811	78.521	96.267
Andalucía	-	-	7.734	8.059	-	-	17.751	17.957
Cataluña, Aragón y Baleares	-	-	1.407	1.400	26.744	10.611	21.020	21.145
Canarias	17.735	17.735	26.644	15.837	174	5.932	23.408	23.457
Castilla y León y Asturias	-	-	89.799	518	6	-	35.044	400
Galicia	-	-	5.990	-	-	6.088	5.352	5.370
Total	39.701	39.701	550.903	494.557	188.537	179.876	442.021	452.810

La tipología de los edificios para arrendamiento del Grupo que se encuentran en explotación al 31 de diciembre de 2006 y 2005, en función de su valor neto contable a la citada fecha, corresponde en un porcentaje aproximado del 42,7% y 58,1% a oficinas, 20,2% y 22,8% a centros comerciales, 20,6% y 4,8% a naves industriales, un 7,6% y un 4,3% a residencias de la tercera edad y un 8,9% y 10,0% a otros inmuebles (básicamente locales, viviendas y explotaciones hoteleras), respectivamente.

La tasa de desocupación correspondiente a los edificios en arrendamiento asciende, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, a un 12,3% y a un 10,6%, respectivamente. Adicionalmente, un 0,6% de la superficie total, aproximadamente, se encontraba a la fecha de cierre de ambos años en rehabilitación.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudieran afectar a las inversiones inmobiliarias.

La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con sus inversiones inmobiliarias es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

El Grupo no tenía elementos totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005.

9

Activos intangibles

El movimiento habido durante el presente ejercicio en las diferentes cuentas de activos intangibles y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

	Miles de euros		
	Concesiones	Aplicaciones informáticas	Total
Coste			
Saldos al 1 de enero de 2005	39.623	707	40.330
Adiciones	78	71	149
Retiros	-	(34)	(34)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	39.701	744	40.445
Adiciones	-	19	19
Saldos al 31 de diciembre de 2006	39.701	763	40.464
Amortización acumulada			
Saldos al 1 de enero de 2005	(6.658)	(448)	(7.106)
Dotaciones	(2.039)	(74)	(2.113)
Retiros	-	1	1
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(8.697)	(521)	(9.218)
Dotaciones	(2.107)	(77)	(2.184)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(10.804)	(598)	(11.402)
Activo intangible neto			
Saldos al 31 de diciembre de 2005	31.004	223	31.227
Saldos al 31 de diciembre de 2006	28.897	165	29.062

El epígrafe de "Concesiones" recoge el coste de tres concesiones adquiridas por la Sociedad Dominante para su explotación en régimen de arrendamiento.

La primera de ellas corresponde a un centro comercial en Tenerife, concedida por el Ayuntamiento de Puerto de la Cruz (Tenerife) en 1988 por un período de 50 años, cuyo coste contable asciende a 17.735 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos durante los ejercicios 2006 y 2005 por su explotación han ascendido a 3.031 y 2.715 miles de euros, respectivamente, y se encuentran registrados en el epígrafe "Ingresos por ventas" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante tiene registrado los derechos de explotación y arrendamiento del centro comercial "La Esquina del Bernabéu" en Madrid. Dichos derechos

fueron cedidos por Infosa, sociedad del Grupo Banesto, en el ejercicio 2000 por un importe de 15.227 miles de euros, hasta el 22 de julio de 2012, fecha en la que revertirá a su propietario. La Sociedad Dominante está explotando dicho centro comercial en régimen de arrendamiento, habiendo obtenido por este concepto unos ingresos de 2.609 y 2.680 miles de euros durante los ejercicios 2006 y 2005, respectivamente.

Por último, en el ejercicio 2001 el IVIMA adjudicó por concurso a la Sociedad Dominante un derecho de superficie de 20 años de duración para la construcción de 120 viviendas de protección pública en Tres Cantos, Madrid. Como contraprestación, la Sociedad Dominante se obliga a arrendar al IVIMA el edificio construido desde su finalización a cambio de una renta anual de 618 miles de euros, actualizable en función del Índice de Precios al Consumo. La construcción del edificio se concluyó en 2004 y su coste se traspasó desde el inmovilizado en curso por un importe de 6.739 miles de euros. Los ingresos brutos obtenidos en el ejercicio 2005 ascendieron a 641 miles de euros y los obtenidos en el ejercicio 2006 han ascendido a 661 miles de euros.

El importe de los activos intangibles totalmente amortizados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 asciende a 384 y 370 miles de euros, respectivamente.

10

Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros		
	DICAM, S.A	Golf Altorreal, S.A.	Total
Saldos al 1 de enero de 2005	387	6.415	6.802
Resultados del ejercicio (nota 22.f)	123	(209)	(86)
Pago de dividendos	(115)	-	(115)
Saldos al 31 de diciembre de 2005	395	6.206	6.601
Resultados del ejercicio (nota 22.f)	272	322	594
Pago de dividendos	(65)	-	(65)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	602	6.528	7.130

Los saldos deudores mantenidos con Sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	Saldos deudores	
	2006	2005
Golf Altorreal S.A.	2.290	1.218
Totales (nota 13)	2.290	1.218

Los saldos mantenidos con Golf Altorreal, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y al 31 de diciembre de 2005 son producto de la financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad Dominante a Golf Altorreal, S.A.

11

Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Terrenos y solaras	1.829.239	1.511.144
Inmuebles terminados	165.503	216.466
Promociones en curso	820.098	571.054
Anticipos a proveedores	4.537	16.354
Total	2.819.377	2.315.018

La composición de las existencias del Grupo por delegación es la siguiente:

	2006			2005		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados
Albacete	12.810	-	-	2.614	-	-
Alicante	26.958	24.179	356	34.663	31.265	47
Almería	30.621	9.797	20.198	25.778	32.036	226
Baleares	4.252	31.632	74	23.667	379	424
Barcelona	259.248	123.429	25.150	155.941	75.395	15.510
Burgos	-	8.910	1.317	8.013	7.962	-
Cádiz	147.841	56.392	9.178	89.478	49.505	343
Cantabria	17.728	5.340	-	10.987	2.698	3.081
Castellón	29.417	18.916	113	16.784	11.762	169
Ciudad Real	12.885	4.622	-	14.059	1.166	-
Córdoba	41.791	6.677	-	45.091	2.421	-
Extremadura	19.295	14.936	-	19.447	-	-
Gerona	-	-	-	-	-	52
Granada	21.045	35.410	4.845	25.688	19.919	1.107
Huelva	24.061	22.290	125	8.566	19.150	5.993
Huesca	1.662	-	-	1.394	-	-
La Coruña	50.376	22.173	25.949	59.420	28.572	1.262
Las Palmas/Lanzarote	61.110	15.552	3.950	32.611	11.251	2.453
León	18.732	15.527	1.898	26.348	8.574	1.175
Logroño	14.663	-	-	7.834	-	-
Madrid	384.326	113.499	24.794	310.409	49.013	100.920
Málaga	67.883	35.684	8.641	69.729	27.558	29.934
Murcia	49.172	42.534	2.472	38.029	21.578	18.639
Oviedo	26.508	12.301	836	13.015	11.659	7
Pamplona	40.275	-	74	31.543	11.642	12.193
Pontevedra	42.567	19.973	9.088	21.125	16.229	1.700
Sevilla	51.649	25.204	12.771	50.437	37.156	829
Tenerife	21.954	21.676	3.988	34.090	34.231	11.623
Toledo	21.586	16.493	-	1.153	7.748	-
Valencia	109.488	47.425	1.826	100.024	41.292	8.149
Valladolid	14.098	23.901	750	14.249	3.844	-
Zamora	9.516	-	-	3.012	-	-
Zaragoza	66.181	35.149	7	95.837	-	630
Total España	1.699.698	809.621	158.400	1.391.035	564.005	216.466

	2006			2005		
	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados	Terrenos y solares	Promociones en curso	Inmuebles terminados
Lisboa	108.111	10,477	7.103	99.928	7.049	-
Total Portugal	108.111	10,477	7.103	99.928	7.049	-
Miami	21.430	-	-	20.181	-	-
Total Estados Unidos	21.430	-	-	20.181	-	-
Total Grupo	1.829.239	820.098	165.503	1.511.144	571.054	216.466

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las Sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 14.197 y 12.533 miles de euros, respectivamente (véase Nota 22.g).

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 536.729 y 536.553 miles de euros, respectivamente, y cuyos límites de crédito ascienden a 1.295.898 y 1.105.562 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 239.874 y 274.857 miles de euros, respectivamente, de los cuales 31.226 y 15.853 miles de euros se han materializado en pagos.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen compromisos de venta de diferentes solares cuyo importe en existencias asciende a 40.809 y 27.116 miles de euros, respectivamente.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 1.395.220 y 1.179.017 miles de euros respectivamente, de los cuales 280.069 y 241.505 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006, calculado en función de las tasaciones realizadas en dichas fechas por Jones Lang Lasalle, tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.036.996 y 5.052.548 miles de euros, respectivamente. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

12

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2006	2005
<i>Cientes pagos domiciliados</i>	59.129	41.348
<i>Cientes, efectos y pagos domiciliados a cobrar</i>	5.754	5.101
<i>Cientes y deudores de dudoso cobro</i>	132	933
<i>Deudores diversos</i>	9.805	4.262
<i>Provisiones</i>	(132)	(933)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	74.688	50.711

Los clientes por pagos domiciliados a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta en contrato privado de promociones inmobiliarias, todavía pendientes de entregar y, por tanto, no registradas contablemente como ventas.

Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

Los movimientos de la provisión de insolvencias en los ejercicios 2006 y 2005 son los siguientes:

	Miles de euros	
	2006	2005
<i>Saldo inicial</i>	(933)	(1.059)
<i>Dotaciones con cargo a resultados</i>	(48)	(33)
<i>Recuperación de dotaciones con abono a resultados</i>	849	159
Saldo final	(132)	(933)

Durante el ejercicio 2006 se ha dotado una provisión por los importes irrecuperables estimados por valor de 48 miles de euros (33 miles de euros en 2005), registrados en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de resultados consolidada adjunta. La provisión se ha determinado en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

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.

13

Efectivos y otros activos líquidos equivalentes, activos financieros y otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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.

Dentro de este epígrafe se registran las cuentas corrientes que las sociedades del Grupo abren para cada promoción en virtud del Real Decreto 57/68.

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:

Miles de euros	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	11.440	-	7.973	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	3.378	3.722	3.279	1.966
Total bruto	14.818	3.722	11.252	1.966
Pérdidas por deterioro	(3.077)	-	(2.573)	-
Total neto	11.741	3.722	8.679	1.966

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado adjunto ha sido como refleja la tabla de la página siguiente.

	Astaco, S.A.	Intercentros Ballezol, S.A.	Ecoedi 2002, S.A.	Saldañuela Residencial, S.L.	Espacios del Norte, S.A.	Nazarety Desarrollo, S.A.	Cabanyal 2.010, S.A.	Imopragal, S.A.	Otras	Total
Coste										
Saldos al 1 de enero de 2005	3.663	2.905	361	-	225	225	-	123	6	7.508
Adiciones	-	-	-	-	-	-	464	-	1	465
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.663	2.905	361	-	225	225	464	123	7	7.973
Adiciones	-	-	-	3.351	-	-	464	-	2	3.817
Retiros	-	(350)	-	-	-	-	-	-	-	(350)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	3.663	2.555	361	3.351	225	225	928	123	9	11.440
Provisión										
Saldos al 1 de enero de 2005	(610)	(102)	-	-	(10)	(86)	-	(123)	-	(931)
Dotaciones	-	(1.782)	(2)	-	-	-	-	-	-	(1.784)
Aplicaciones	56	-	-	-	-	86	-	-	-	142
Saldos al 31 de diciembre de 2005	(554)	(1.884)	(2)	-	(10)	-	-	(123)	-	(2.573)
Dotaciones	-	(222)	-	(272)	(84)	-	-	-	(2)	(580)
Aolicaciones	76	-	-	-	-	-	-	-	-	76
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(478)	(2.106)	(2)	(272)	(94)	-	-	(123)	(2)	(3.077)
Inversiones										
Saldos al 31 de diciembre de 2005	3.109	1.021	359	-	215	225	464	-	7	5.400
Saldos al 31 de diciembre de 2006	3.185	449	359	3.079	131	225	928	-	7	8.363

La sociedad Astaco, S.A., proveniente de Dragados Inmobiliaria, S.A., se encuentra actualmente en proceso de disolución. Por este motivo y a pesar de participar en un 50% del capital de la sociedad no se ha incluido en el perímetro de consolidación. La información relativa a dicha sociedad al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

<i>Actividad</i>	<i>Promotora</i>	
<i>Domicilio social</i>	<i>General Pardiñas 73, Madrid</i>	
	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Capital Social</i>	7.766	7.766
<i>Resultados negativos de ejercicios anteriores</i>	(1.550)	(1.661)
<i>Resultado del ejercicio</i>	152	111

El balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2006 y 2005 recoge una provisión por importe de 478 y 554 miles de euros, respectivamente, para provisionar el valor teórico contable de dicha sociedad. Los saldos a pagar al 31 de diciembre de 2006 y 2005 a dicha sociedad ascienden a 3.011 y 2.942 miles de euros, respectivamente, (véase Nota 19) correspondientes principalmente a un préstamo concedido por la misma por importe de 2.692 miles de euros con vencimiento inicial el 23 de febrero de 2004, con dos prórrogas anuales adicionales, devengando un tipo de interés de Euribor a un año más un 0,1%. Con fecha 21 de febrero de 2006, este préstamo fue renovado por el mismo importe y las mismas condiciones, con un nuevo vencimiento el 23 de febrero de 2007, teniendo opción igualmente a dos prórrogas anuales adicionales. Los intereses devengados y no pagados al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 319 y 250 miles de euros, respectivamente.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, es el siguiente:

	<i>Miles de euros</i>			
	<i>No corriente</i>		<i>Corriente</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
<i>Depósitos constituidos a corto plazo</i>	-	-	195	386
<i>Otros créditos</i>	3.378	3.279	1.237	362
<i>Créditos a empresas asociadas (nota 10)</i>	-	-	2.290	1.218
<i>Total</i>	3.378	3.279	3.722	1.966

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 depositado.

14

Capital y Reservas

Capital Social y Prima de Emisión

El capital social de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 está representado por 127.587.175 acciones al portador, de 1,19 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Dichas acciones cotizan en los mercados continuos de Madrid, Barcelona y Bilbao. La cotización al cierre del ejercicio 2005 era de 15,51 euros por acción, y la cotización media del último trimestre de 2005 ascendió a 16,23 euros por acción. La cotización al cierre del ejercicio 2006 era de 26,87 euros por acción y la cotización media del último trimestre de 2006 ascendió a 26,57 euros por acción.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la única entidad con participación igual o superior al 10 por 100 del capital suscrito, que ha comunicado este hecho a la Comisión Nacional del Mercado de Valores es Construcciones Reyal, S.A., con una participación directa del 96,408%. Esta última sociedad está participada en un 66,339% por Don Rafael Santamaría Trigo, Presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante. Adicionalmente, según consta en las declaraciones presentadas ante la Sociedad Dominante, el resto de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante poseen directa e indirectamente un total de 2.725 acciones de la Sociedad Dominante, con un valor nominal total de 3.243 euros y que suponen un 0,002% del capital social de la Compañía.

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, celebrada el 29 de abril de 2004, delegó en el Consejo de Administración, por el plazo máximo de cinco años, la facultad de aumentar el capital social en los términos del artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914 miles de euros, así como la facultad de emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de análoga naturaleza, convertibles o no, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La prima de emisión puede destinarse a los mismos fines que las reservas voluntarias de la Sociedad, 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 se cumplía al cierre de los ejercicios 2005 y 2006.

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 2006 y 2005 ascendía a 30.366 miles de euros.

Reservas voluntarias y otras

En este epígrafe, al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 se incluyen, entre otras:

Reservas especiales:

1. Diferencias por redenominación del Capital Social en euros, por importe de 30 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006.
2. Reserva para Inversiones en Canarias, por importe de 18.451 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y de 33.975 miles de euros al 31 de diciembre de 2006.
3. Un importe de 989 miles de euros, al 31 de diciembre de 2005 y de 2006, que se podrá destinar, exclusivamente, a la compensación de pérdidas y a la ampliación de capital, siempre que se hayan cumplido determinados requisitos.

Reservas voluntarias

Al 31 de diciembre de 2006 existen reservas voluntarias de libre disposición por importe de 428.730 miles de euros.

Reserva en Sociedades Consolidadas

El desglose de las reservas en Sociedades Consolidadas es el siguiente:

	Reservas en sociedades consolidadas	
	Miles de euros	
	2006	2005
Renfurbis, S.A.	10.201	1.711
Indraci, S.A.	427	367
Euroinmobiliaria, S.A.	58	854
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(21)	(36)
Cota de las Estrellas, S.A.	(8)	3
Urbis USA, INC.	(77)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	559	-
Urbiespar, S.L.	(51)	-
Retiro Inmuebles, S.L.	(50)	12
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	11.038	2.911
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	107	150
Golf Altorreal, S.A.	(74)	(245)
Reservas en Sociedades por el método de la participación	33	(95)
Total	11.071	2.816

Diferencias de conversión

El detalle de las diferencias de conversión al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

Sociedad	Miles de euros	
	2006	2005
Urbis USA, INC.	(473)	(280)

Dividendo a cuenta

De acuerdo con la autorización de la Junta General de Accionistas, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 28 de diciembre de 2006 la distribución de un dividendo a cuenta de los beneficios del ejercicio 2006 por importe de 28.069 miles de euros (0,22 euros por acción) para lo cual, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 216 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, los Administradores formularon el correspondiente estado provisional de liquidez, en el que se ponía de manifiesto la existencia de liquidez suficiente para la distribución de dicho dividendo (véase nota 3).

15

Acciones de la Sociedad Dominante

En la Junta General de Accionistas de fecha 27 de abril de 2006 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas. Con esta autorización, se revocó la anteriormente concedida para este mismo fin por la Junta General de Accionistas de fecha 28 de abril de 2005.

Conforme a esta autorización, a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Ejercicio 2006			
	Número de acciones	Miles de euros		
		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162
Compras / Dotaciones	298.437	5.186	(2.155)	3.031
Ventas / Retiros	(604.326)	(10.200)	5.007	(5.193)
Al cierre del ejercicio	-	-	-	-

	Ejercicio 2005			
	Número de acciones	Miles de euros		
		Coste	Provisión	Neto
Al inicio del ejercicio	574.206	4.754	(1.271)	3.483
Compras / Dotaciones	1.000.054	15.867	(2.852)	13.015
Ventas / Retiros	(1.268.371)	(15.607)	1.271	(14.336)
Al cierre del ejercicio	305.889	5.014	(2.852)	2.162

Al cierre del ejercicio 2006, la Sociedad Dominante no mantiene acciones propias en su balance de situación consolidado, habiendo revertido totalmente la provisión constituida al 31 de diciembre de 2005, por importe de 2.852 miles de euros.

El precio medio de compra de acciones de la Sociedad Dominante en el ejercicio 2006 fue de 17,38 euros por acción y el precio medio de venta de acciones de la Sociedad Dominante fue de 21,18 euros por acción (15,87 euros y 14,94 euros, respectivamente, por acción en el ejercicio 2005). El resultado obtenido de las operaciones con acciones de la Sociedad Dominante ha ascendido a 2.599 y 3.343 miles de euros en los ejercicios 2006 y 2005, respectivamente.

16

Intereses minoritarios

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

Descripción	Miles de euros			
	Renfurbis, S.A.	Indraci, S.A.	Grupo Urbis USA	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	3.992	316	-	4.308
Dividendos	(602)	-	-	(602)
Variaciones al perímetro	-	-	10.701	10.701
Resultado del ejercicio 2005	3.674	41	30	3.745
Saldo al 31 de diciembre de 2005	7.064	357	10.731	18.152
Dividendos	(4.891)	(231)	-	(5.122)
Reducciones de capital	(1.202)	-	-	(1.202)
Resultado del ejercicio 2006	3.659	(68)	(153)	3.438
Otras variaciones	-	-	(642)	(642)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	4.630	58	9.936	14.624

Los cambios en el perímetro de 2005 se deben a la consolidación por integración global de la participada Urbis & Key International, LLLP, participada en un 54% por Urbis USA, INC., filial 100% de Inmobiliaria Urbis, S.A. En el ejercicio 2006, la sociedad del Grupo Renfurbis, S.A. ha reducido capital por un importe total de 3.005 miles de euros.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

Sociedad participada	Otros accionistas significativos	Porcentaje participación	Miles de euros
Renfurbis, S.A.	Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	40%	4.630
Indraci, S.A.	Construcciones y Viviendas S.A.	40%	58
Grupo Urbis USA	RCZ, LLP	19%	4.104

Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

Descripción	Miles de euros		
	Para actas fiscales	Otras provisiones	Total
Saldo al 1 de enero de 2005	26.117	7.821	33.938
Dotaciones	625	16.641	17.266
Aplicaciones	(5.487)	(1.681)	(7.168)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	21.255	22.781	44.036
Dotaciones	827	8.403	9.230
Aplicaciones	(543)	(14.553)	(15.096)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	21.539	16.631	38.170

El saldo al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 de la "Provisión para actas fiscales" corresponde, fundamentalmente, a la estimación realizada por la Sociedad Dominante, de acuerdo con sus asesores fiscales y con criterios de prudencia, de los probables pasivos contingentes derivados de las actas levantadas por la Administración Tributaria en el ejercicio 1993 que fueron firmadas en disconformidad para las que se han tenido distintas sentencias en instancias diferentes. En relación con estas actas, y a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, quedan pendientes de resolución las actas correspondientes a los Impuestos de Sociedades de los ejercicios 1990 y 1991. Su importe actualizado al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 asciende a 24.821 y 25.062 miles de euros, respectivamente.

La dotación de la provisión para actas fiscales efectuada tanto en el ejercicio 2005 como en el ejercicio 2006, corresponde fundamentalmente a la estimación realizada por la Sociedad Dominante de los intereses de demora devengados por dichas actas, calculados en función del tipo de interés aplicable legalmente, y registrado en el epígrafe de gastos financieros. Durante 2006, la Sociedad Dominante ha procedido a abonar un importe de 543 miles de euros correspondiente a la liquidación de una parte de las actas mencionadas anteriormente.

El saldo al 31 de diciembre de 2005 y de 2006 de las "Otras provisiones" corresponde al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Durante el ejercicio 2006 se han producido dotaciones con cargo al epígrafe "Otros gastos sociales" del capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de

pérdidas y ganancias consolidada, por un importe de 8.403 miles de euros, que se corresponden con el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización.

La aplicación realizada en el ejercicio 2005 corresponde principalmente al pago de reparaciones de inmuebles en Murcia por importe de 1.419 miles de euros. La aplicación realizada en el ejercicio 2006 corresponde fundamentalmente a excesos de provisiones por reclamaciones y garantías, cuyo riesgo ha desaparecido en 2006, que han sido registrados en el mismo epígrafe "Coste de las ventas", contra el que se dotaron en ejercicios anteriores.

Provisiones a corto plazo

El movimiento habido en la cuenta de provisión a corto plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

<i>Descripción</i>	<i>Miles de euros</i>
	<i>Provisiones a corto plazo</i>
<i>Saldo al 1 de enero de 2005</i>	43.041
<i>Dotaciones otras provisiones</i>	2.200
<i>Aplicaciones por excesos</i>	-
<i>Dotación neta provisión promociones</i>	12.030
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2005</i>	57.271
<i>Dotaciones otras provisiones</i>	-
<i>Aplicaciones otras provisiones</i>	(2.252)
<i>Aplicación neta provisión promociones</i>	(11.675)
<i>Saldo al 31 de diciembre de 2006</i>	43.344

Este capítulo recoge las provisiones dotadas para hacer frente a los costes de liquidación de obra por los contratistas y a los costes de garantías, fundamentalmente los gastos de postventa, así como el importe correspondiente a otros costes de obra pendientes de incurrir. Se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los Administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

18

Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2006	2005
<i>Deuda por intereses</i>	12.549	8.807
<i>Gastos de formalización de deudas</i>	(2.124)	(2.508)
<i>Préstamos bancarios</i>	1.483.166	1.279.031
	1.493.591	1.285.330

Vencimientos previstos		
<i>A la vista o a corto plazo (2006)</i>	-	540.557
<i>2007</i>	634.130	217.247
<i>2008</i>	277.964	83.727
<i>2009</i>	193.072	62.500
<i>2010</i>	65.500	62.500
<i>Más de cinco años</i>	312.500	312.500
<i>Saldos incluidos en pasivo corriente</i>	800.560	698.489
<i>Saldos incluidos en pasivo no corriente</i>	693.031	586.841

En los vencimientos previstos de las deudas no comerciales indicados anteriormente las sociedades del Grupo han considerado como fecha de vencimiento la fecha prevista de subrogación para todos aquellos préstamos hipotecarios correspondientes a promociones a desarrollar o en curso.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 las deudas con entidades financieras presentaban la siguiente composición:

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año de vencimiento	Miles de euros		Año de vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo dispuesto		Límite	Saldo dispuesto
<i>Con garantía hipotecaria (*)</i>						
Banesto	2040	2.455	100	-	-	-
Banesto	2039	457.834	106.708	2039	101.146	1.200
Banesto	2038	277.957	168.762	2038	416.755	209.579
Banesto	2037	57.507	47.762	2037	226.018	148.101
Banesto	2036	1.278	1.132	2036	5.491	5.428
Banesto	2034	16.617	3.857	-	-	-
Banesto	2031	1.173	460	2031	92.497	53.631
Banesto	2028	17.651	4.240	2028	17.651	2.830
Banesto	-	-	-	2027	3.577	3.040
Banesto	-	-	-	2026	1.706	1.638
Banesto	2017	31.592	100	-	-	-
Banca March	2040	8.853	1.746	-	-	-
Banca March	2039	8.361	2.152	-	-	-
BBVA	2034	3.165	1.385	-	-	-
BBVA	2033	10.707	4.460	2033	10.707	3.105
BBVA	2031	1.122	1.122	2031	10.533	3.824
CAM	2035	6.597	2.779	2035	6.597	2.436
Barclays	2039	12.725	5.265	-	-	-
Barclays	2038	7.558	5.490	2038	7.558	3.289
Barclays	2037	1.492	966	2037	11.998	6.024
Barclays	2036	19.102	8.222	-	-	-
Bancaja	2039	20.740	7.433	-	-	-
Bancaja	2037	23.724	10.096	2037	23.735	8.670
Bancaja	2021	5.648	4.943	2021	5.648	5.241
BSCH	2035	14.660	8.602	2035	14.660	3.244
BSCH	2019	53.031	20.535	-	-	-
BSCH	2017	782	505	2017	10.748	5.109
BSCH	-	-	-	2016	485	333
Caixa Galicia	2044	11.612	4.913	-	-	-
Caixanova	2039	5.853	2.183	-	-	-
Ibercaja	2034	29.803	13.588	-	-	-
Ibercaja	2033	5.714	3.341	2033	5.714	1.197
Ibercaja	2032	426	89	2032	20.562	16.257
Caja Madrid	2038	12.235	8.869	2038	12.235	3.850

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Miles de euros			Miles de euros		
	Año vencimiento	Límite	Saldo dispuesto	Año vencimiento	Límite	Saldo dispuesto
Caja Madrid	2033	33.281	16.965	-	-	-
Banco Sabadell	2038	10.449	5.257	2038	10.449	5.450
Banco Sabadell	-	-	-	2037	6.375	4.705
Banco Sabadell	-	-	-	2034	8.494	5.060
Cajastur	2039	6.623	2.536	-	-	-
Caixa Catalunya	-	-	-	2041	2.051	2.051
La Caixa	2037	644	942	2037	9.922	4.526
Unicaja	2033	4.469	1.289	2033	4.469	1.289
Unicaja	2032	18.362	11.374	2032	18.362	8.696
Popular	2039	19.397	8.051	-	-	-
Popular	2038	7.306	3.510	2038	7.306	1.659
La Caixa (Renfurbis)	2038	5.313	60	2038	6.388	60
La Caixa (Renfurbis)	-	-	-	2037	5.313	1.535
Caja Madrid (Renfurbis)	2034	9.175	374	-	-	-
Caja Madrid (Renfurbis)	-	-	-	2032	3.478	3.480
Caixa Catalunya (Renfurbis)	-	-	-	2038	6.978	83
BBVA (Retiro Inmuebles)	2039	24.190	13.305	-	-	-
Otros	-	215	61	-	206	183
		1.267.398	515.529		1.095.812	526.803
Con garantía hipotecaria (**)						
Espirito Santo (Euro Inmobiliaria)	2010	3.500	1.000	-	-	-
BBVA (Euro Inmobiliaria)	2010	6.800	2.000	-	-	-
Ibercaja (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Caja Ávila (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Caja Burgos (EDUSA)	2009	3.640	3.640	-	-	-
Banco Popular (EDUSA)	2009	7.280	7.280	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	-	-	-	2007	9.750	9.750
Total con garantía hipotecaria		1.295.898	536.729		1.105.562	536.553

(*)Corresponden a préstamos hipotecarios subrogables en los compradores de los inmuebles hipotecados.

(**)Corresponden a otros préstamos hipotecarios.

informe anual 2006

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Año vencimiento	Miles de euros		Año vencimiento	Miles de euros	
		Límite	Saldo dispuesto		Límite	Saldo dispuesto
Con garantía personal						
	2011	312.500	312.500	2011	312.500	312.500
	2010	62.500	62.500	2010	62.500	62.500
	2009	62.500	62.500	2009	62.500	62.500
	2008	62.500	62.500	2008	62.500	62.500
Total crédito sindicado		500.000	500.000		500.000	500.000
Banca March	2009	35.000	32.403	2008	10.000	4.063
Caja Madrid	2009	53.100	39.241	2006	20.000	5.054
Caja Madrid	-	-	-	2008	33.100	15.531
Cajastur	2009	20.000	16.122	-	-	-
Ibercaja	2007	18.000	325	2007	18.030	16.116
Ibercaja	2009	20.000	19.742	2006	20.000	12.162
Bancaja	2008	18.030	(1.077)	2008	18.030	1.575
Bancaja	2007	3.151	3.037	2007	3.378	3.373
Barclays	2008	30.000	15.687	2006	30.000	8.685
Caixa Galicia	2008	24.000	20.889	2008	12.000	6.105
Unicaja	2008	18.000	15.549	2008	18.000	14.238
Unicaja	2008	20.000	20.000	2006	20.000	20.000
Banesto	2008	45.000	6.878	2007	45.000	4.301
Caixanova	2007	18.000	12.631	-	-	-
Caja Burgos	2007	12.000	8.170	2008	12.000	6.115
Banco de Vasconia	2007	30.000	20.857	2007	30.000	1.697
BBVA	2007	48.000	40.195	2007	32.000	3.384
BSCH	2007	40.000	20.716	2007	40.000	9.946
CAM	2007	18.000	14.540	2007	18.000	8.611
Caja de Canarias	2007	15.000	9.638	2007	15.000	7.574
Fortis Bank	2007	20.000	16.126	2006	10.000	4.513
Popular	2007	15.000	7.511	2007	15.000	242
La Caixa	-	-	-	2006	24.000	10
Banco Sabadell	-	-	-	2006	15.000	34
Caja Duero	-	-	-	2007	15.000	7.554
Caja de Cataluña	-	-	-	2006	9.000	34
Bancaja (URBIS USA)	2008	9.912	9.912	-	-	-
BBVA (Retiro Inmuebles)	2007	15.000	12.656	2006	7.500	5.828
BSCH (Cota de las Estrellas)	2007	1.500	870	2007	1.500	874
Caja Madrid (Renfurbis)	2007	3.000	607	-	-	-

Banco	31/12/2006			31/12/2005		
	Miles de euros			Miles de euros		
	Año Vencimiento	Límite	Saldo Dispuesto	Año Vencimiento	Límite	Saldo Dispuesto
Totta & Açores (Euro Inmobiliaria)	2007	45.000	38.623	2006	35.000	32.312
Totta & Açores (Iberprosa)	2007	2.473	2.473	-	-	-
Espirito Santo (Euro Inmobiliaria)	2007	25.000	22.009	2006	25.000	16.531
BBVA (Euro Inmobiliaria)	2007	25.000	19.692	2006	25.000	16.842
Caja Ávila (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
Caja Burgos (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
Ibercaja (EDUSA)	-	-	-	2007	1.833	1.833
BSCH (EDUSA)	2007	415	415	2007	415	415
Ibercaja (EDUSA)	-	-	-	2006	1.322	1.322
Caja Ávila (EDUSA)	-	-	-	2006	919	919
Caja Burgos (EDUSA)	-	-	-	2006	1.019	1.019
Total líneas de crédito		1.147.581	946.437		1.085.712	742.478
Total		2.443.479	1.483.166		2.191.274	1.279.031

Con fecha 27 de julio de 2005, la Sociedad suscribió un crédito sindicado con 19 entidades financieras por un importe global de 500.000 miles de euros, dividido en dos tramos.

El primer tramo es un crédito por un importe de 250.000 miles de euros con los siguientes vencimientos:

Año de vencimiento	Importe (m. de euros)
2008	62.500
2009	62.500
2010	62.500
2011	62.500
Total	250.000

El segundo tramo es una línea de crédito por un importe de 250.000 miles de euros, con vencimiento en 2011.

El banco Director en esta operación es Banco Español de Crédito, S.A., el cual interviene como prestamista en un importe de 85.000 miles de euros. Este préstamo incluye condiciones vinculadas al cumplimiento de determinados ratios económicos y patrimoniales asociados a las cuentas anuales consolidadas y al valor bruto de los activos del Grupo Urbis, cumpliéndose todos ellos al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006. El crédito sindicado establece como condición, entre otras, la contratación de determinadas coberturas de tipos de interés. En relación con esta condición, el Grupo tiene contratadas las coberturas que se describen en el apartado "Operaciones de cobertura de tipo de interés" de esta misma nota.

El crédito sindicado incluye una cláusula de vencimiento anticipado, entre otros, en caso de fusión de la Sociedad Dominante. Tal y como se indica en la Nota 28 de estas cuentas anuales, con fecha 14 de febrero de 2007, los Consejos de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Construcciones Reyal, S.A., han aprobado el proyecto de fusión. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Reyal, S.A., con efectos contables 1 de enero de 2007.

No obstante lo anterior, la Sociedad Dominante está gestionando con el sindicato bancario la no exigibilidad del vencimiento anticipado. Adicionalmente, Construcciones Reyal, S.A. ha firmado un crédito sindicado que incluye la refinanciación a largo plazo del crédito sindicado de Inmobiliaria Urbis, S.A. Por este motivo, los Administradores de la Sociedad Dominante consideran adecuada la clasificación a largo plazo de este crédito.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,20% y el Euribor más 0,75%.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006 ascienden a 50.033 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2006 estaban devengados y no vencidos 12.549 miles de euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2005 ascendieron 33.814 miles de euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2005 estaban devengados y no vencidos 8.807 miles de euros.

Tanto al 31 de diciembre de 2005 como al 31 de diciembre de 2006, los gastos de formalización de deuda se presentan minorando el saldo de "Deudas con entidades de crédito". Los importes por este concepto ascienden a 2.508 y 2.124 miles de euros, respectivamente.

Acreeedores por arrendamiento financiero

El detalle de los acreedores por arrendamientos financieros del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	Cuotas de arrendamiento mínimas	
	2006	2005
<i>Importes a pagar por arrendamientos financieros:</i>		
<i>Menos de un año</i>	8.603	12.222
<i>Entre uno y cinco años</i>	3.840	3.766
<i>Más de cinco años</i>	4.763	8.456
	-	-
<i>Menos: gastos financieros futuros</i>	(349)	(545)
Valor actual de obligaciones por arrendamientos	8.254	11.677
<i>Saldos incluidos en el pasivo corriente</i>	3.671	3.580
<i>Saldos incluidos en el pasivo no corriente</i>	4.583	8.097

El único bien mantenido por el Grupo al 31 de diciembre de 2005 y 2006 en régimen de arrendamiento financiero corresponde al "Edificio Torre Urbis", cuyas principales características han sido descritas en la Nota 8.

Operaciones de cobertura de tipo de interés

Con objeto de eliminar incertidumbres sobre el comportamiento y evolución futura de los tipos de interés, durante los ejercicios 2005 y 2006 se contrataron determinados instrumentos derivados de cobertura de riesgo de tipo de interés, que junto con las contratadas en ejercicios anteriores suponen una cobertura por un importe nominal de 314.500 miles de euros al 31 de diciembre de 2005 y de 176.786 miles de euros al 31 de diciembre de 2006. El detalle de dichos contratos es el siguiente:

Ejercicio 2005			Miles de euros			
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés	Nominal	Vencimiento		
				2006	2009	2011
BSCH	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BANESTO	IRS	3,04%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
URQUIJO	IRS	2,95%	18.000	18.000	-	-
BBVA	IRS	2,94%	18.000	18.000	-	-
BSCH	IRS	2,88%	12.000	12.000	-	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	87.500	-	87.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	18.750	-	18.750	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	18.750	-	18.750	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	-	87.500
Total			314.500	102.000	125.000	87.500

Ejercicio 2006			Miles de euros		
Banco	Tipo de contrato	Tipo de interés	Nominal	Vencimiento	
				2009	2011
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,87%	62.500	62.500	-
BBVA	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,80%	13.393	13.393	-
BSCH	COLLAR IN ARREARS	2,1% - 4,82%	13.393	13.393	-
BANESTO	COLLAR IN ARREARS	2,35% - 4,83%	87.500	-	87.500
Total			176.786	89.286	87.500

La aplicación de esta cobertura de tipos de interés en los ejercicios 2005 y 2006, ha supuesto el aumento del gasto por intereses de la deuda bancaria en 2.122 y 669 miles de euros, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2005, la valoración a mercado de los derivados contratados en vigor implicaba el reconocimiento de unas minusvalías de 554 miles de euros, lo que generó un beneficio de 1.578 miles de euros registrado contablemente en el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, dado que el Grupo considera que no se cumplen los requisitos para su calificación como operaciones de cobertura (véase Nota 22.g). En el ejercicio 2006, la valoración a mercado de los derivados al cierre del ejercicio supone una plusvalía de 5 miles de euros, lo que ha generado un beneficio de 559 miles de euros registrado también en el epígrafe de "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

19 Otros pasivos y acreedores comerciales, y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros			
	2006		2005	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas (véase Nota 13)	-	3.011	-	2.942
Fianzas y depósitos recibidos	4.894	313	4.605	693
Dividendo a pagar (véase Notas 3 y 14)	-	28.069	-	28.069
Remuneraciones pendientes de pago	-	11.575	-	2.679
Ingresos diferidos y otras deudas	961	39	22	184
Total bruto	5.855	43.007	4.627	34.567

En el epígrafe "Fianzas y depósitos recibidos" se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía. Al 31 de diciembre de 2006, dentro del epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del balance de situación consolidado adjunto se ha registrado una provisión para indemnizaciones por importe de 7.909 miles de euros, que ya han sido satisfechas a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
	2006	
Proveedores empresas vinculadas	-	45.381
Proveedores	255.520	171.730
Proveedores efectos a pagar	422.689	258.324
Anticipos de clientes (Nota 11)	280.069	241.505
Total	958.278	716.940

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2006 y de 2005 se registran dentro de este epígrafe 283.280 y 112.652 miles de euros, respectivamente, correspondientes a pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses. La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

Los administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

20 Administraciones públicas y situación fiscal

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

	Miles de euros							
	31/12/2006				31/12/2005			
	Activos fiscales		Pasivos fiscales		Activos fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos	Corrientes	Diferidos
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	14.270	-	-	-	60.781	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	13.713	-	12.254	-	10.979	-	4.843	-
Hacienda pública acreedora Impuesto sobre Sociedades	23.190	-	-	-	-	-	25.771	-
Cuenta corriente tributaria	7.938	-	78.047	-	7.938	-	60.980	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	889	-	-	-	787	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	-	-	262	-	-	-	220	-
Ayuntamientos (I.A.E, plusvalías, IBI, etc.)	33	-	4.576	-	63	-	2.610	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	26.221	-	-	-	37.635
Total	44.874	14.270	96.028	26.221	18.980	60.781	95.211	37.635

Del saldo deudor por IVA/IGIC al 31 de diciembre de 2006 un total de 7.975 (6.567 miles de euros al 31 de diciembre de 2005) corresponden a cuotas por adquisiciones de obra que se devengarán en el momento del pago parcial de las mismas. El saldo deudor correspondiente al Impuesto sobre Sociedades al 31 de diciembre de 2006 y 2005, corresponde fundamentalmente con el importe a devolver por este impuesto correspondiente a los ejercicios 2006 y 2005 una vez descontadas las retenciones y pagos a cuenta por importes de 73.946 y 62.530 miles de euros, respectivamente.

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

Impuestos Diferidos Activos con Origen en:	Miles de euros	
	2006	2005
Pérdidas por deterioro de activos fijos	2.742	2.826
Provisiones por reparaciones en promociones	2.813	3.521
Reversión ventas criterio NIIF	-	43.239
Otras provisiones (no deducibles fiscalmente)	8.715	11.195
Total	14.270	60.781

<i>Impuestos Diferidos Pasivos con Origen en:</i>	<i>Miles de euros</i>	
	<i>2006</i>	<i>2005</i>
Revalorizaciones (Nota 4.d)	21.492	25.108
Diferimiento por reinversión	3.388	4.651
Diferimiento resultado UTES	2	746
Diferimiento por contratos de leasing	1.339	1.697
Otros	-	5.433
Total	26.221	37.635

El movimiento de los impuestos diferidos en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

<i>Descripción</i>	<i>Miles de euros</i>	
	<i>Impuestos diferidos de activo</i>	<i>Impuestos diferidos de pasivo</i>
Saldo al 1 de enero de 2005	46.418	32.785
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(700)
Aplicación diferimiento por leasing	-	258
Diferimiento por leasing	-	(854)
Diferimiento resultados UTES	-	746
Reversión margen cambio de criterio en venta de promociones	15.193	-
Provisiones por reparaciones de promociones	981	-
Otras provisiones	(4.637)	-
Otros	2.826	5.400
Saldo al 31 de diciembre de 2005	60.781	37.635
Aplicación por diferimiento reinversión	-	(1.263)
Aplicación diferimiento por leasing	-	(537)
Diferimiento por leasing	-	179
Diferimiento resultados UTES	-	(744)
Efecto cambio impositivo en diferido de la revalorización del patrimonio en renta	-	(3.616)
Efecto cambio de criterio en sociedades individuales en reconocimiento venta de promociones	(42.866)	-
Provisiones por reparaciones de promociones	(997)	-
Otras provisiones	(2.219)	-
Otros	(429)	(5.433)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	14.270	26.221

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2006 y 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:

	Miles de euros					
	2006			2005		
	Aumento	Disminución	Importe	Aumento	Disminución	Importe
Resultado contable del ejercicio (antes de impuestos)			183.948			258.241
Diferencias permanentes:			(9.898)			(20.599)
Ajuste en la imposición sobre beneficios	-	6.139				
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	788				
Ajuste por reestimación de impuestos anticipados	2.402	-				
Corrección monetaria de los costes de adquisición de inmuebles enajenados	-	2.934			4.645	
Dotación a la RIC	-	2.680			15.524	
Otras	840	599			430	
Diferencias temporales:			(8.256)			463
Diferimiento por reinversión	1.999	-		2.000	-	
Operaciones arrendamiento financiero	-	513		1.702	-	
Provisiones varias	9.821	18.578		-	6.115	
Autocartera	-	2.852		1.581	-	
Otras	2.125	258		1.295	-	
Base imponible			165.794			238.105

Todas las diferencias temporales en el ejercicio 2006 tienen su origen en ejercicios anteriores, a excepción de un aumento de 8.403 miles de euros derivado de la dotación durante el ejercicio de una provisión para gastos (Nota 17).

En relación con los Impuestos diferidos y anticipados registrados, el efecto impositivo se ha calculado mediante la aplicación, al importe correspondiente, del tipo impositivo vigente en el ejercicio que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria (Ley 35/2006 de 28 de noviembre). Estos ajustes, consecuencia de la reestimación de los impuestos diferidos y anticipados en función del ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, han sido registrados, por los importes que figuran en el cuadro anterior, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada dentro del epígrafe "Impuesto sobre Sociedades".

Del ajuste en la imposición sobre beneficios por importe de 6.139 miles de euros, un importe de 5.433 miles de euros se corresponde con la reversión del impuesto diferido registrado en el ejercicio 2005 como consecuencia de la dotación, con cargo al resultado de dicho ejercicio, de la Reserva para Inversiones en Canarias.

La Sociedad Dominante acreditó en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2005 deducciones en la cuota íntegra de dicho impuesto por importe de 3.059 miles de euros, de los que 882 correspondían a deducciones por doble imposición de dividendos y 2.133 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2005. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2005, en un inmueble destinado a su explotación en arrendamiento. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 10.663 miles de euros.

Por otro lado, la Sociedad Dominante tiene previsto acreditar en la liquidación del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2006, deducciones en la cuota íntegra de dicho Impuesto por importe de 9.777 miles de euros, de los que 3.369 se corresponden con deducciones por doble imposición y 6.408 miles de euros con deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios derivados de plusvalías obtenidas en el ejercicio 2006. La reinversión mencionada ha sido realizada durante el ejercicio 2006 en tres inmuebles para su explotación en régimen de alquiler situados en Valladolid, Pontevedra y Murcia y en tres participaciones financieras. El importe de las rentas acogidas a la deducción es de 91.517 miles de euros.

De acuerdo con lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad, los bienes adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se contabilizan como inmovilizado inmaterial. Como consecuencia de esta contabilización se ha generado una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 1.339 y 1.697 miles de euros, respectivamente, que se recoge en el pasivo del Balance de Situación adjunto dentro del epígrafe de "Pasivos por impuestos diferidos".

La Sociedad Dominante se acogió en ejercicios anteriores al beneficio fiscal contemplado en la Ley 43/1995 del Impuesto sobre Sociedades, respecto al diferimiento en la tributación de determinadas plusvalías registradas contablemente en los ejercicios 1997, 1998, 1999, 2000 y 2001. Esta diferencia temporal generó una carga fiscal diferida que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 3.386 y 4.651 miles de euros, respectivamente, que se encuentra registrada en el pasivo del balance de situación dentro del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos". Como consecuencia de este diferimiento de plusvalías, la Sociedad Dominante asumió unos compromisos de reinversión cuyos años de generación e importes se detallan a continuación.

	Miles de euros	
	Renta diferencia	Importe a reinvertir
1997	3.562	5.865
1998	4.249	6.369
1999	3.180	4.870
2000	3.931	6.512
2001	5.376	7.874
Total	20.298	31.490

La obligatoria reinversión se materializó en los siguientes activos:

1. Inversiones financieras en las Sociedades Turísticos Arenitas, S.A., Renfurbis, S.A., Golf Altoreal, S.A., Promociones Urbanas Metropolitanas S.A. y Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.
2. Centro comercial "ABC de Serrano".
3. Edificio de oficinas en San Sebastián de los Reyes (Madrid). Este edificio ha sido enajenado en el ejercicio y sustituido, a efectos de este benéfico fiscal, por unas naves industriales sitas en Valladolid y explotadas en régimen de alquiler.

La Sociedad Dominante para las plusvalías diferidas, que han sido reinvertidas en los inmuebles del Centro comercial "ABC de Serrano" y el edificio de oficinas de San Sebastián de los Reyes (Madrid), ha optado por la integración de la renta diferida en la base imponible según el criterio definido en el artículo 34.1.b del R.D. 537/1997.

Siguiendo los criterios anteriormente mencionados, la Sociedad Dominante ha ido incorporando a las bases imponibles de los sucesivos Impuestos sobre Sociedades, los importes correspondientes. De este modo, se ha incorporado a la base imponible del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2006 y 2005, 1.999 y 2.000 miles de euros, respectivamente, quedando pendientes de incorporación, al 31 de diciembre de 2006, en los ejercicios que corresponda según los criterios mencionados 11.210 miles de euros.

Las obligaciones derivadas del disfrute de los beneficios fiscales establecidos en la ley 19/1994, referentes a las dotaciones efectivamente realizadas a la "Reserva para Inversiones en Canarias" hasta el ejercicio 2003, se encuentran totalmente cumplidas a esta fecha. Las obligaciones derivadas de la dotación a dicha reserva con cargo al resultado del ejercicio 2006 podrán materializarse hasta el 31 de diciembre de 2010.

Como consecuencia fundamentalmente de las diferencias temporales ocasionadas por provisiones para riesgos y gastos realizadas en varios ejercicios, se incluye en el epígrafe "Activos por impuestos diferidos" del activo del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 y 2005, diferentes impuestos anticipados con un valor conjunto de 14.270 y 18.579 miles de euros, respectivamente.

Las obligaciones contables contraídas por la aplicación del régimen especial de fusiones a la disolución sin liquidación de las sociedades El Palmeral de Alicante, S.A., Dragados Inmobiliaria, S.A. y Aurelio Ruenes, S.A., figuran detalladas en las cuentas anuales de la Sociedad Dominante correspondientes a los ejercicios 1998, 2001 y 2002 respectivamente.

Durante el ejercicio 1993 las autoridades fiscales levantaron actas de inspección para los ejercicios 1988 a 1991 en relación con diferentes impuestos. Respecto a la mayor parte de dichas actas la Sociedad Dominante manifestó su disconformidad y ha ido procediendo a

presentar los recursos necesarios ante los órganos pertinentes. No obstante, en aplicación del principio de prudencia, la Sociedad contabilizó y mantiene actualizada la provisión que se detalla en la Nota 17.

Con fecha 15 de diciembre de 2006, han finalizado las actuaciones inspectoras de los ejercicios 2001 a 2004 en relación con el Impuesto sobre el Valor Añadido, el Impuesto sobre Sociedades y el Impuesto sobre la Renta, por lo que la Sociedad Dominante tiene únicamente abiertos a inspección los ejercicios 2005 y 2006. El resto de las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que les son de aplicación.

La Sociedad Dominante ha registrado en las cuentas acreedoras de Administración Públicas del pasivo del balance de situación consolidado adjunto, el importe correspondiente a las actas levantadas por las actuaciones inspectoras respecto de los ejercicios 2001 a 2004, por importe de 2.679 miles de euros. De dicho importe, 176 miles de euros se corresponden con sanciones, 365 miles de euros con intereses y 2.138 miles de euros con cuotas de las que 809 miles corresponden a cuotas de IVA recuperables.

La Sociedad Dominante no ha acreditado deducciones por inversión en medidas para reducir el impacto medioambiental (Nota 26).

Al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006, el Grupo no posee bases imponibles negativas de ejercicios anteriores pendientes de compensar con beneficios futuros.

21 Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo tiene concedidos ante terceros los siguientes avales y garantías:

	2006	2005
<i>Avales ante compradores pisos (Ley 47/1968)</i>	205.962	230.607
<i>Técnicos financieros-</i>		
<i>Tribunales Económico Administrativos</i>	5.482	4.996
<i>Solares</i>	209.911	125.306
<i>Permutas</i>	30.058	24.141
<i>Otros financieros</i>	14.509	9.453
<i>Ayuntamientos y otras entidades públicas</i>	59.636	46.761
Total	525.558	441.264

En el ejercicio 1995 se promovió contra la Sociedad Dominante una demanda de juicio declarativo de mayor cuantía en el que se solicitaba la revocación de la compraventa del Hotel Sany realizada en 1992. Con fecha 18 de noviembre de 2003 la Audiencia Provincial ha dictado sentencia desestimando el recurso y confirmando la sentencia del 3 de mayo de 1999 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid. A pesar de que los demandantes han interpuesto recurso de casación contra la citada sentencia, los asesores legales internos y externos de la Sociedad Dominante opinan que el recurso mencionado no prosperará, por lo que no se ha registrado provisión alguna por este concepto.

Adicionalmente, existen otros litigios y reclamaciones en curso de cuya resolución, en opinión de los Administradores, no es probable que se derive ningún quebranto para el Grupo que no esté cubierto por las provisiones existentes.

22

Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por ventas de promociones y solares y arrendamientos, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2006 y 2005, es como sigue:

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Venta de suelo	Venta de edificaciones	Alquileres	Total	Venta de suelo	Venta de edificaciones	Alquileres	Total
Madrid	26.450	196.102	30.167	252.719	49.239	234.026	31.511	314.776
Murcia	6.368	37.353	357	44.078	-	26.015	126	26.141
Alicante	-	33.994	-	33.994	-	28.678	-	28.678
Valencia	7.870	40.780	167	48.817	326	53.991	69	54.386
Castellón	-	126	-	126	-	9.681	-	9.681
Almería	39	26.150	-	26.189	1.070	4.625	-	5.695
Cádiz	1.490	41.303	16	42.809	8.414	17.734	18	26.166
Granada	1.376	12.761	-	14.137	1.104	22.674	-	23.778
Málaga	18.508	76.256	-	94.764	-	41.257	5	41.262
Sevilla	-	44.734	873	45.607	545	23.435	973	24.953
Huelva	4.598	18.225	25	22.848	-	7.817	-	7.817
Córdoba	5.238	-	-	5.238	-	-	-	-
Barcelona	2.656	42.593	136	45.385	129	29.569	90	29.788
Gerona	-	88	-	88	-	-	-	-
Baleares	-	519	-	519	-	3.243	-	3.243
Pamplona	-	38.447	-	38.447	-	4.256	-	4.256
Zaragoza	2.749	1.601	-	4.350	-	70.551	3	70.554
Las Palmas	-	15.355	1.553	16.908	-	50.374	1.505	51.879
Tenerife	14.130	49.502	3.031	66.663	45.013	25.627	2.775	73.415
Valladolid	-	4.254	2.063	6.317	-	-	-	-
Burgos	-	11.703	-	11.703	-	-	-	-
León	1.354	14.489	-	15.843	-	17.118	-	17.118
Zamora	-	-	6	6	-	-	-	-
Cantabria	236	4.457	-	4.693	-	9.134	-	9.134
Oviedo	-	12.089	42	12.131	-	2.380	40	2.420
La Coruña	1.323	16.515	-	17.838	-	21.578	-	21.578
Vigo	1.725	25.187	236	27.148	-	6.443	-	6.443
Lisboa	-	-	-	-	640	-	-	640
Miami	-	-	3	3	-	-	-	-
Total	96.110	764.583	38.675	899.638	106.480	710.206	37.115	853.801

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros, formalizados mediante contrato privado, por importe de 1.349.198 y 1.112.871 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por los clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 280.069 y 241.505 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 19).

Adicionalmente, dichos epígrafes incluyen 6.193 y 6.092 miles de euros correspondientes a las cantidades entregadas para la reserva de ventas sobre inmuebles con un precio en venta que asciende a 46.022 y 66.146 miles de euros, respectivamente al 31 de diciembre de 2006 y 2005. En resumen, el Grupo ha cerrado los ejercicios 2006 y 2005 con unas ventas de promociones registradas en la cuenta de resultados de 764.583 y 710.206 miles de euros y con unos compromisos de venta, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, materializados bien en contratos, bien en reservas, por un valor en venta total de 1.395.220 y 1.179.017 miles de euros, respectivamente.

Los ingresos procedentes de arrendamientos de inmuebles obtenidos durante el ejercicio ascendieron a 38.675 miles de euros (37.115 miles en 2005). En la fecha del balance de situación, el Grupo Urbis ha contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:

	Euros	
	2006	2005
<i>Menos de un año</i>	32.280	29.441
<i>Entre uno y cinco años</i>	68.253	78.558
<i>Más de cinco años</i>	68.958	74.494
	169.491	182.493

b) Cuenta de resultados por naturaleza y coste ventas

Cuenta de resultados por naturaleza

El desglose por naturaleza de los importes registrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta a los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2006	2005
Importe neto de la cifra de negocios	899.368	853.801
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	198.081	29.407
Aprovisionamientos	(714.071)	(581.127)
Coste directo de inmuebles en arrendamiento	(12.301)	(12.994)
Gastos de comercialización	(19.910)	(11.093)
Gastos de personal	(38.006)	(17.231)
Dotación a la amortización	(1.098)	(1.065)
Otros ingresos de explotación	37.110	16.830
Otros gastos de explotación	(16.891)	(15.324)
Resultado de explotación	332.282	261.204
Ingresos financieros	1.044	730
Gastos financieros	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados	14.197	12.533
Resultado variación valor de los activos	(504)	(1.638)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	594	(86)
Pérdidas netas por deterioro	86	(6.388)
Resultado antes de impuestos	294.447	228.716
Impuestos sobre las ganancias	(86.732)	(77.004)
Resultado del ejercicio	207.715	151.712
Atribuible a:		
Accionistas de la Sociedad Dominante	204.277	147.967
Intereses minoritarios	3.438	3.745

Coste de las ventas

	Miles de euros	
	2006	2005
Coste de la venta de edificaciones	474.937	503.528
Coste de la venta de solares	41.053	48.192
Dotación a amortización (Notas 7 y 8)	8.156	8.016
Otros gastos de gestión	10.076	10.486
Repercusión gastos inquilinos	(5.931)	(5.508)
Coste de la venta de alquileres	12.301	12.994
Total coste de las ventas	528.291	564.714

c) Gastos de personal y plantilla

La composición de los gastos de personal es el siguiente

	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos y salarios	17.260	14.578
Indemnizaciones	9.694	241
Seguros sociales	2.019	1.728
Otros gastos sociales	9.033	684
Total	38.006	17.231

En el capítulo "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, durante el ejercicio 2006, el Grupo ha registrado indemnizaciones por un importe de 9.694 miles de euros. De dicho importe, 7.909 miles de euros figuran registrados en el epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del capítulo "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación consolidado (véase Nota 19).

En el capítulo "Otros gastos sociales" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, durante el ejercicio 2006, el Grupo ha registrado el valor actual de los compromisos adquiridos con determinados miembros de la plantilla en concepto de fidelización por importe de 8.403 miles de euros (véase Nota 17).

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 291 y 242 personas, respectivamente. La distribución por categorías es la siguiente:

	Nº medio de empleados	
	2006	2005
Consejeros Ejecutivos	1	2
Directores Generales	2	2
Directores	6	7
Directores Regionales y delegados	33	29
Licenciados superiores	80	71
Aparejadores y diplomados	60	41
Administrativos	96	73
Operarios	3	4
Ordenanzas y conserjes de edificios	10	13
Total	291	242

d) Servicios exteriores

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Arrendamientos y cánones	970	864
Reparaciones, conservación y mantenimiento	322	203
Servicios profesionales independientes	3.478	4.326
Seguros	4.424	2.531
Servicios bancarios y similares	401	405
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.640	1.331
Suministros	813	804
Otros servicios	1.980	1.626
Total	14.028	12.090

e) Otros ingresos y gastos de explotación

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Otros ingresos de explotación		
Ingresos accesorios y de gestión corriente	1.234	1.150
Variación de las provisiones para riesgos y gastos (neto)	96	572
Otros seguros	980	984
	2.310	2.706
Otros gastos de explotación		
Gastos desplazamiento viajes	704	868
Gastos de Junta y Consejos	662	553
Comisiones de avales	34	7
Otros gastos	721	1.346
	2.121	2.774

f) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Entidades asociadas		
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A.	272	123
Golf Altorreal, S.A.	322	(209)
Total	594	(86)

g) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Ingresos financieros		
Intereses de depósitos	1.044	730
Gastos financieros	1.044	730
Intereses de préstamos	(53.449)	(38.811)
Intereses de deudas por arrendamiento financiero	(362)	(406)
Valoración a mercado de instrumentos financieros (Nota 18)	559	1.578
	(53.252)	(37.639)
Gastos financieros capitalizados (Nota 11)	14.197	12.533
Resultado financiero	(38.011)	(24.376)

h) Resultado por variación del valor de los activos

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

	Miles de euros	
	2006	2005
Pérdidas por deterioro del inmovilizado material (Nota 7)	86	(3.431)
Pérdidas por deterioro de propiedades de inversión (Nota 8)	-	(2.957)
Dotación de provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)	(580)	(1.782)
Aplicación provisión activos financieros disponibles para la venta (Nota 13)	76	144
Resultado variación del valor de los activos	(418)	(8.026)

i) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Miles de euros					
	2006			2005		
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Resultado Atribuido a Intereses minoritarios	Total
Integración global:						
Inmobiliaria Urbis, S.A.	201.267	-	201.267	141.821	-	141.821
Turísticos Arenitas, S.A.	-	-	-	(1)	-	(1)
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.	(13)	-	(13)	(6)	-	(6)
Euro-Immobiliaria, S.A.	(4.294)	-	(4.294)	(2.240)	-	(2.240)
Renfurbis, S.A.	5.490	3.659	9.149	6.883	3.674	10.557
Cota de las Estrellas, S.A.	(39)	-	(39)	(32)	-	(32)
Indraci, S.A.	(102)	(68)	(170)	102	41	143
Urbis USA, Inc.	(474)	(153)	(627)	(211)	30	(181)
Integración proporcional:						
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	1.983	-	1.983	2.039	-	2.039
Retiro Inmuebles, S.L.	-	-	-	(156)	-	(156)
Urbiespar, S.L.	(135)	-	(135)	(146)	-	(146)
Puesta en equivalencia:						
Desarrollos Inmobiliarios Castilla-la Mancha, S.A.	272	-	272	123	-	123
Golf Altorreal, S.A.	322	-	322	(209)	-	(209)
Total	204.277	3.438	207.715	147.967	3.745	151.712

23

Saldos y transacciones
con empresas vinculadas

El Grupo mantiene los siguientes saldos con Empresas vinculadas:

	Miles de euros							
	2006				2005			
	Saldo Deudor		Saldo Acreedor		Saldo Deudor		Saldo Acreedor	
	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total	Corto Plazo	Largo Plazo	Corto Plazo	Total
Banco Español de Crédito S.A.	-	-	-	-	4.971	198.619	358.106	556.725
Grupo ACS-Dragados	-	-	-	-	-	-	41.964	41.964
Grupo Banco Santander Central Hispano S.A.	-	-	-	-	260	64.064	37.754	101.818
La Corporación Industrial y Financiera de Banesto S.A.	-	-	-	-	-	6.343	6.343	12.686
Total	-	-	-	-	5.231	269.026	444.167	713.193

Como consecuencia de la transmisión de sus respectivas participaciones en Inmobiliaria Urbis, S.A. en la Oferta Pública de Adquisición presentada el 28 de julio de 2006 por Construcciones Royal, S.A., las sociedades Banco Español de Crédito, S.A. y Dragados, S.A. perdieron la consideración de empresas vinculadas en diciembre de 2006. No obstante, a continuación se detallan las operaciones realizadas con estas sociedades hasta dicha fecha.

Adicionalmente a las operaciones de arrendamiento financiero descritas en la Nota 8, que han originado unos gastos financieros en los ejercicios 2006 y 2005 de 362 y 406 miles de euros, respectivamente, la principal transacción realizada durante los ejercicios 2006 y 2005 con empresas vinculadas ha sido la obtención de financiación del Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. (véase Nota 18), que han originado unos gastos financieros por importe de 21.530 y 3.728 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2005, y de 18.619 y 5.206 miles de euros, respectivamente en el ejercicio 2006.

Respecto al riesgo por avales al 31 de diciembre de 2006 y 2005 (véase Nota 21) un importe de 210.064 y 69.793 miles de euros, respectivamente, se corresponde con avales concedidos por Banco Español de Crédito, S.A. y un importe de 26.302 y 36.230 miles de euros, respectivamente, son avales prestados por Banco Santander Central Hispano, S.A. para la operativa normal del Grupo. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por ventas y arrendamientos del ejercicio 2006 al Banco Español de Crédito, S.A. y Grupo Banco Santander Central Hispano, S.A. ascendió a 965 y 201 miles de euros, respectivamente, (642 y 461 miles de euros, en el ejercicio 2005, respectivamente).

El importe de las adquisiciones de los años 2006 y 2005 al Grupo ACS-Dragados ascendió a 67.852 y 91.382 miles de euros, respectivamente, y se corresponde fundamentalmente con la realización de obras. Asimismo, el importe correspondiente a los ingresos por arrendamientos de los ejercicios 2006 y 2005 al Grupo ACS-Dragados, ascendió a 2.871 y 6.515 miles de euros, respectivamente.

Por otra parte, la Sociedad participa al 50% con la sociedad Mar y Ciudad de Levante, S.L., participada al 100% por Construcciones Reyal, S.A., en la UTE Mareny Blau (Valencia), constituida para realizar trabajos de urbanización y ha integrado en el activo del balance de situación un importe de 28 miles de euros, con un resultado negativo de 2 miles de euros integrados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante los ejercicios 2006 y 2005, no se han realizado otras transacciones significativas con empresas vinculadas salvo las aquí desglosadas.

24

Información legal relativa al 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 Grupo Urbis en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

Titular	Sociedad Participada	Participación	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Inversiones Globales Inveryal, S.L.	66,339%	Presidente Consejero Delegado
	Inversiones Globales Tera, S.A.	42,492%	Administrador
D. Luis Canales Burguillo	Inmobiliaria Lualca, S.L.	99,8559%	Consejero Delegado
	Invercanales 2005, S.L.	100%	Consejero Delegado
	Gestión Urbanística Albos 5, S.L.	100%	Consejero Delegado
D. Ángel Luis Cuervo Juan	Construcciones Reyal, S.A.	0,01%	Administrador Único
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porrás Díaz)	BQ Finanzas, S.L.	52,72%	Administrador Único
	Polaris I.I.F., S.L.	55,89%	Administrador Único
	Parador de Oza, S.L.	64,32%	Administrador Único
	Rebor, S.L.	94,90%	Administrador
	Grupo I. I. Polaris , S.L.	30%	Administrador Solidario
	Polaris, S.F., S.A.	62,99%	Administrador Único
D. Alfonso de Eguía Acordagoicoechea	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0% 5.529 acciones	-
Corporación Financiera Issos, S.L. (Representada por D. Miguel Boyer Salvador)	Construcciones Reyal, S.A.	5,11%	-

Asimismo, y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de Grupo Urbis, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2006, actividades por cuenta propia o ajena.

Titular	Sociedad Participada	Funciones
D. Rafael Santamaría Trigo	Construcciones Reyal, S.A.	Presidente – C. Delegado
	Ayala 3, S.A.U.	Presidente – C. Delegado
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Presidente
	Retiro Construcciones, S.A.U.	Presidente – C. Delegado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Presidente
	Toledo 96, S.L.	Presidente – C. Delegado
	Reyal Landscape, S.L.	Presidente
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Presidente
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Consejero Delegado
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
D. Ángel Luis Cuervo Juan	PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Presidente – Consejero Delegado
	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Reyal Landscape, S.L.	Administrador
	Las Dehesas de Villaflores, S.L.	Administrador
	Lares de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Atalayas de Arganda, S.L.U.	Administrador Solidario
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	Blekinge Corporation, S.L.U.	Administrador Solidario
	Desarrollos Empresariales Amberes, S.L.U.	Administrador Solidario
PROINSA, Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador	

Titular	Sociedad Participada	Funciones
D. Emilio Novela Berlín	Lehman Brothers Real Estate Private Equity	Miembro del Consejo Asesor Europeo
	Ibercon, S.L.	Asesor Económico Financiero
D. José Antonio Ruiz García	Inmobiliaria Burgoyal, S.A.	Administrador
	Inversiones Inmobiliarias Rústicas y Urbanas 2000, S.L.	Administrador
	Grimo 3113, S.L.	Administrador
	PROINSA Promotora Inmobiliaria del Este, S.A.	Administrador
BQ Finanzas, S.L. (Representada por D. Francisco Javier Porras Díaz)	Telera Inversiones, S.L.	Administrador Mancomunado
	Medina Golf, S.L.	Administrador Mancomunado
	Golf de Valdeluz, S.L.	Consejero
	Paraje de Valdenazar Golf, S.L.	Consejero
	Madrid 2000, S.L.	Secretario
	Promociones Aragonesas San Mateo, S.L.	Consejero
	UTE Nuevo Entorno Renfurbis, S.A.	Sin cargo Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-la Mancha, S.A.	Presidente
D. Luis Arredondo Malo	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
	Euro Inmobiliaria, S.A.	Presidente
	Inmobiliaria Gran Capitán, S.A.U.	Administrador Único
	Renfurbis, S.A.	Consejero
D. Fermín Molina Alonso	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Vocal
	Urbis Usa, INC.	Presidente
	Euro Inmobiliaria, S.A.	Consejero
	Indraci, S.A.	Presidente
	Cota de las Estrellas, S.A.U.	Presidente
	Astaco, S.A. (en disolución)	Organo liquidador
D. Alfonso de Eguía Acordagoicochea	Iberprosa Promotora Inmobiliaria, S.A.	Vocal

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengados en el curso de los ejercicios 2006 y 2005 por los miembros de los órganos de administración de la Sociedad Dominante ascendieron a 2.534 y 1.707 miles de euros, respectivamente, según el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2006	2005
Sueldos	2.176	1.468
Dietas	358	239
Total	2.534	1.707

Estos importes se corresponden con las retribuciones totales devengadas por todos los miembros del Consejo de Administración durante todo el ejercicio 2006, incluyendo tanto a los consejeros que han dejado su cargo en el ejercicio como a los que se han incorporado durante el ejercicio.

La Sociedad no tiene concedidos al conjunto de los miembros del Consejo de Administración anticipo o crédito alguno.

Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 incluyen remuneraciones devengadas por los consejeros actuales y antiguos en concepto de indemnizaciones y retribuciones post-empleo por importes de 9.742 y 3.894 miles de euros, respectivamente.

La Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a los miembros de su Consejo de Administración, ya que han sido exteriorizados mediante el pago de una prima única de seguros.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan o han desempeñado funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2006 y 2005 puede resumirse en la forma siguiente:

<i>Nº de personas</i>		<i>Miles de euros</i>	
<i>2006</i>	<i>2005</i>	<i>2006</i>	<i>2005</i>
4	6	995	2.069

Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 incluyen remuneraciones devengadas por los directivos actuales en concepto de retribuciones post-empleo por importe de 1.588 miles de euros.

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

25

Retribución a los Auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 de las distintas sociedades que componen el Grupo Urbis, prestados por el auditor principal y entidades vinculadas al mismo y por otros auditores, han ascendido a los siguientes importes:

	Euros	
	2006	2005
<i>Auditor principal y entidades vinculadas</i>	157.700	137.000
<i>Otros auditores</i>	9.950	4.200
Total	167.650	141.200

En los ejercicios 2005 y 2006 los auditores han percibido honorarios por importes de 40.000 y 18.000 euros, respectivamente, por servicios diferentes a la auditoría de cuentas.

26

Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las Sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

El Grupo Urbis está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo Urbis en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

- Cumplir con las normas de buen gobierno corporativo.
- Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
- Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
- Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo Urbis utiliza operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Dependiendo de las estimaciones del Grupo y de los objetivos de la estructura de la deuda, se realizan operaciones de cobertura mediante la contratación de derivados que mitiguen estos riesgos. En la Nota 18, se desglosan los contratos de cobertura de tipo de interés del Grupo Urbis (importes, vencimientos, valor de mercado, etc).

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Al 31 de diciembre de 2006, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 28.082 miles de euros y el fondo de maniobra consolidado es positivo por importe de 1.027.501 miles de euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 1.483.166 miles de euros, 536.729 miles de euros tienen garantía hipotecaria y 946.437 miles de euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos al 31 de diciembre de 2006 asciende a 960.313 miles de euros, de los cuales 759.169 corresponden a préstamos hipotecarios. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 1.395.220 y cubren de manera holgada las obras en curso de construcción a dicha fecha (820.098 miles de euros).

Por otra parte, el endeudamiento neto del Grupo en porcentaje sobre el valor bruto de sus activos inmobiliarios (GAV), asciende al 24%, ratio significativamente inferior a la media del sector.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Por lo que respecta a la actividad de patrimonio en renta, la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo Urbis no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la práctica totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros. En la nota 4.t se desglosan los saldos y transacciones en moneda extranjera.

28

Hechos posteriores

El día 14 de febrero de 2007, fecha de formulación de las cuentas anuales individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A., se aprobó el proyecto de fusión con la sociedad Construcciones Royal, S.A. Dicho proyecto contempla la absorción de Inmobiliaria Urbis, S.A. por Construcciones Royal, S.A. con efectos contables 1 de enero de 2007.

ANEXO I

Sociedad	Actividad	Sede Social	Método de Consolidación	% Participación	Miles de euros			
					Coste Neto en Libros de la Sociedad	Capital Social	Reservas Rdos. Ejerc. Anter. y Divid. a Cuenta	Resultado Neto del Ejercicio 2006
Inmobiliaria Gran Capitán, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	72	120	(35)	(13)
Euro Inmobiliaria, S.A. (2)	Promotora	Duque de Saldanha, 1. Lisboa	Global	100,00%	34.897	44.133	(5.006)	(4.243)
Cota de las Estrellas, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	100,00%	5.837	901	(63)	(39)
Urbis USA, Inc. (1)	Promotora	South Biscayne Boulevard, 200. Miami	Global	100,00%	2.412	3.250	(687)	(627)
Renfurbis, S.A. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	3.033	5.054	2.250	4.273
Indraci, S.A. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Global	60,00%	86	180	133	(170)
Urbiespar, S.L. (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	14.126	28.188	(295)	(270)
Retiro Inmuebles, S.L. (1)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	Proporcional	50,00%	356	1.000	(288)	-
Europea de Desarrollos Urbanos, S.A. (3)	Promotora	Travesía de las Cruces, 7. Guadalajara	Proporcional	20,00%	12.000	60.000	(6.471)	9.945
Golf Altorreal, S.A. (3)	Instalaciones Deportivas	Avda. del Golf, Urbanización Altorreal. Molina de Segura. Murcia	P. Equiv.	79,85%	6.529	10.157	(2.437)	457
Desarrollos Inmobiliarios Castilla La Mancha (2)	Promotora	General Pardiñas, 73. Madrid	P.Equiv.	30,00%	361	1.202	140	666
					79.709			

(*) Datos obtenidos de las cuentas anuales de cada una de las sociedades según Plan General de Contabilidad.

(1) Sociedad no auditada

(2) Sociedad auditada por Deloitte, S.L.

(3) Sociedad auditada por otros auditores