



Informe de Gobierno Corporativo 2004

INMOBILIARIA URBIS, SOCIEDAD ANÓNIMA

(Según modelo de la Comisión Nacional del Mercado de Valores)

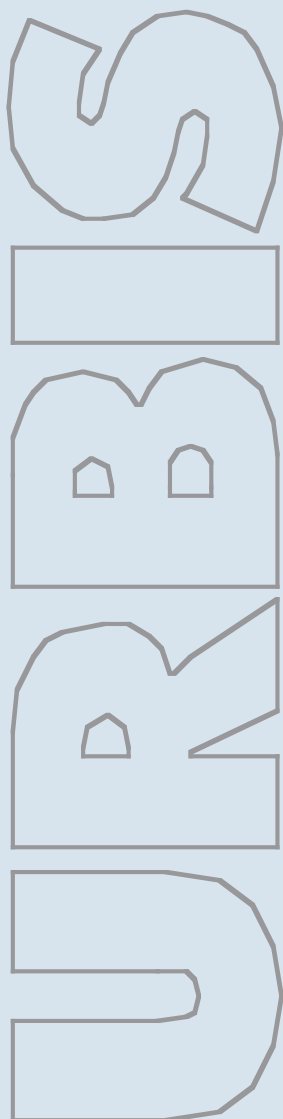


ÍNDICE DE CONTENIDOS

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	4
B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD	9
C. OPERACIONES VINCULADAS	37
D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS	41
E. JUNTA GENERAL	46
F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO	55
G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS	70

<u>INFORME DE LA COMISIÓN DE AUDITORIA Y CUMPLIMIENTO DEL EJERCICIO 2004</u>	72
---	-----------



A. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1. Complete el siguiente cuadro sobre el Capital Social de la Sociedad:

Fecha última modificación	Capital social (euros)	Número de acciones
29-06-2001	151.828.738,25	127.587.175

En el caso de que existan distintas clases de acciones, indíquelo en el siguiente cuadro:

Clase	Número de acciones	Nominal unitario
Todas de la misma Clase	127.587.175	1,19

A.2. Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los Consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
Banco Español de Crédito, S.A.	64.534.359	0	50,581
ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	25.568.387	500	20,040
Banco Santander Central Hispano, S.A.	-	65.474.359	51,317

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas	% Total sobre el capital social
Novovilla, S.A.	500	0,000
Banco Español de Crédito, S.A.	64.534.359	50,581
Banco Madesant Sociedade Unipessoal, S.A.	940.000	0,737
Total:	65.474.859	

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos, acaecidos durante el ejercicio:

Nombre o denominación social del accionista	Fecha operación	Descripción de la operación

A.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
D. Antonio Trueba Bustamante	18-03-1994	25-04-2002	50	35.220	0,028
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	20-03-2002	25-04-2002	25	0	0,000
D. Luis María Arredondo Malo	28-09-1994	29-04-2004	30.200	63.594	0,074
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	27-07-1994	29-04-2004	10.000	0	0,008
D. Fernando de la Quintana García	27-02-1989	29-04-2004	485	0	0,000
D. Víctor Menéndez Millán	10-11-1998	25-04-2002	100	0	0,000
D. Juan Manuel Delibes Liniers	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	10-07-1996	24-04-2003	50	0	0,000
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	26-04-2001	29-04-2004	50	0	0,000
Novovilla, S.A.	26-04-2001	29-04-2004	500	0	0,000
D. Antonio García Ferrer	22-05-2002	22-05-2002	100	0	0,000
D. Santiago Foncillas Casaus	24-04-2003	24-04-2003	1.000	0	0,001

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
COR 2000, S.A.	7.460
EFYA, S.A.	27.760
Nieve de Andalucía, S.A.	63.594
Total:	98.814

% Total del Capital Social en poder del Consejo de Administración	0,111
--	--------------



Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad, que posean derechos sobre acciones de la Sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	% Total sobre el capital social
No existen derechos sobre acciones de la Sociedad concedidos a los Consejeros	0	0	0	0,000

A.4. Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Santander Central Hispano, S.A.	Societaria	Banco Santander Central Hispano, S.A. es Titular del 88,640% del Capital Social de Banco Español de Crédito, S.A.

A.5. Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la Sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominaciones sociales relacionados	Tipo de relación	Breve descripción
Banco Español de Crédito, S.A.	Societaria	Titular del 50,581% del Capital Social de Inmobiliaria Urbis, S.A.
Banco Español de Crédito, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial
ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Comercial	Operaciones propias del giro o tráfico comercial

A.6. Indique los pactos parasociales celebrados entre accionistas que hayan sido comunicados a la Sociedad:

Intervenientes pacto parasocial	% del Capital Social afectado	Breve descripción del pacto
0	0,000	La Sociedad no tiene conocimiento de la existencia de pactos parasociales que incluyan la libre regulación del ejercicio del derecho de voto en las Juntas Generales o que restrinjan o condicionen la libre transmisibilidad de las acciones de la Sociedad

Indique, en su caso, las acciones concertadas existentes entre los accionistas de su empresa y que sean conocidas por la Sociedad:

Intervenientes acción concertada	% del Capital Social afectado	Breve descripción de la acción concertada
0	0,000	No se tiene conocimiento de la existencia de acciones concertadas entre los accionistas de la Sociedad

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente.

A.7. Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la Sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores:

Nombre o denominación social	Observaciones
Banco Español de Crédito, S.A.	Banco Español de Crédito es titular del 50,581% del Capital Social de Inmobiliaria Urbis, S.A.

A.8. Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la Sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% Total sobre el capital social
574.206	0	0,450

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 377/1991, realizadas durante el ejercicio:

Fecha	Número de acciones directas	Número de acciones indirectas	% Total sobre el capital social
30-04-2004	1.818.975	0	1,426
20-12-2004	668.510	0	0,524

Resultados obtenidos en el ejercicio por operaciones de autocartera (en miles de euros)	8.297
--	--------------

A.9. Detalle las condiciones y el/los plazo/s de la/s autorización/es de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo las adquisiciones o transmisiones de acciones propias descritas en el apartado A.8.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó autorizar al Consejo de Administración para que pueda llevar a cabo la adquisición derivativa de acciones de Inmobiliaria Urbis, S.A. con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición Adicional 1ª de la vigente Ley de Sociedades Anónimas, por sí o a través de Sociedades dominadas, mediante operaciones de compra-venta, permuta o cualquier otra modalidad de negocio a título oneroso, que podrán realizarse en cada momento hasta la cifra máxima permitida por la Ley. Las adquisiciones podrán efectuarse al precio que resulte en Bolsa, con una oscilación en más o en menos del diez por ciento. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses y las adquisiciones que al amparo de la misma se realicen comprenderán todos los requisitos establecidos en la legislación vigente.

La mencionada Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó revocar la autorización concedida por el mismo concepto al Consejo de Administración en la Junta General Ordinaria celebrada el día 24 de abril de 2003.

Se ha previsto proponer en la próxima Junta General Ordinaria una autorización similar a la descrita.

Por otra parte, el Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores establece en el Capítulo III, apartado 5, los principios generales de la política de autocartera de la Sociedad, a la que debe ajustarse la actividad de compra de acciones propias autorizada por la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004.

A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

1.- Restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

No existen restricciones legales o estatutarias al ejercicio del derecho de voto como tal.

No obstante, el artículo 18 del Reglamento de la Junta General establece las reglas que han de observarse al realizar la votación a través de medios de comunicación a distancia. En concreto establece en su apartado 2 la siguiente norma:

"El voto emitido por los sistemas a que se refiere el apartado anterior no será válido si no se recibe por la Sociedad, al menos, cinco días antes de la fecha prevista para la celebración de la Junta en primera convocatoria. El Consejo de Administración señalará en los anuncios de convocatoria el plazo para la recepción de votos a distancia, pudiendo ampliar el anteriormente indicado para aquellos votos cuya emisión sea anterior a su vencimiento pero que se reciban con posterioridad."

2.- Restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social:

No existen restricciones legales o estatutarias a la adquisición o transmisión de participaciones en el Capital Social.

B. ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1. Consejo de Administración

B.1.1. Detalle el número máximo y mínimo de Consejeros previstos en los Estatutos:

Número máximo de Consejeros	15
Número mínimo de Consejeros	5

B.1.2. Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. Antonio Trueba Bustamante		Presidente	18-03-1994	25-04-2002	Consejo de Administración
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea		Vicepresidente	20-03-2002	25-04-2002	Consejo de Administración
D. Luis María Arredondo Malo		Consejero Delegado	28-09-1994	29-04-2004	Consejo de Administración
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma		Consejero	27-07-1994	29-04-2004	Consejo de Administración
D. Fernando de la Quintana García		Consejero	27-02-1989	29-04-2004	Consejo de Administración
D. Víctor Menéndez Millán		Consejero	10-11-1998	25-04-2002	Consejo de Administración
D. Juan Manuel Delibes Liniers		Consejero	10-07-1996	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Pedro pablo Arechabaleta Mota		Consejero	10-07-1996	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca		Consejero	26-04-2001	29-04-2004	Junta General
Novovilla, S.A.	D. Marcelino Fernández Verdes	Consejero	26-04-2001	29-04-2004	Junta General
D. Antonio García Ferrer		Consejero	22-05-2002	24-04-2003	Consejo de Administración
D. Santiago Foncillas Casaus		Consejero	24-04-2003	24-04-2003	Junta General

Número Total de Consejeros

12

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha de Baja
Durante el ejercicio de 2004 no se han producido ceses de Consejeros. No obstante D. Demetrio Ullastres Llorente presentó su dimisión como persona física representante del Consejero Novovilla, S.A, siendo sustituido por D. Marcelino Fernández Verdes	18-02-2004

B.1.3. Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la Sociedad
D. Antonio Trueba Bustamante	Consejo de Administración de fecha 18-03-1994, al no existir la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en la fecha de designación	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Consejo de Administración de fecha 28-09-1994, al no existir la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en la fecha de designación	Consejero Delegado

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES		
Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación social del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Consejo de Administración de fecha 20-03-2002, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Víctor Menéndez Millán	Consejo de Administración de fecha 10-11-1998, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Consejo de Administración de fecha 10-07-1996, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Consejo de Administración de fecha 10-07-1996, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Banco Español de Crédito, S.A.
Novovilla S.A.	Consejo de Administración de fecha 26-04-2001, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A.
D. Antonio García Ferrer	Consejo de Administración de fecha 22-05-2002, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	ACS Actividades de Construcción y Servicios S.A.

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Perfil
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	Consejo de Administración de 27-07-1994, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Consejero de Compañía Española de Petróleos, S.A., Petroquímica Española, S.A., Ibérica de Autopistas, S.A. y Grupo Thyssenkrupp, S.A.
D. Fernando de la Quintana García	Consejo de Administración de 27-02-1989, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Empresario
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	Consejo de Administración de 26-04-2001, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Ingeniero de Minas, PH. D. Universidad de Michigan (EE.UU.) y Economista. Ha sido Profesor en la Universidad de Michigan de Ingeniería, Director de Investigación y Tecnología de Explosivos Río TinTo, S.A., Consejero Delegado de Ertisa, S.A., Consejero Delegado de Río Tinto Minera, S.A., Presidente de Asturiana de Zinc, S.A. y Presidente de Unión Naval de Levante, S.A. En la actualidad es Director General de la Fundación Marcelino Botín, Presidente de la Fundación Duques de Soria, Presidente de la Fundación Río Tinto por la historia de la minería y Siderurgia, Patrono de la Fundación Mapfre Tavera, Vicepresidente de BT España, Compañía de Servicios Globales de Telecomunicación, S.A., Consejero de Prouniversidad, S.A. y de Unión Fenosa Soluziona, S.A.
D. Santiago Focillas Casaus	Consejo de Administración de 26-03-2003, al no existir en la fecha de designación la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Licenciado en Derecho con Premio Extraordinario y Abogado del Estado. Ha sido Presidente de Dragados y Construcciones, S.A. En la actualidad es Consejero de Santander Investment, S.A. y miembro del Consejo Asesor Internacional del SCH

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación social del Consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes:

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada Consejero:

Nombre o denominación social del Consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual

B.1.4. Indique si la calificación de los Consejeros realizada en el punto anterior se corresponde con la distribución prevista en el Reglamento del Consejo:

La calificación de los Consejeros como ejecutivos, dominicales o independientes se ajusta a las categorías contempladas en el artículo 5 del Reglamento del Consejo, según el cual:

"Se entenderá que son ejecutivos los Consejeros que tengan encomendada la gestión ordinaria de la Sociedad, por haberles sido delegadas de forma estable todas o una generalidad de las facultades del Consejo de Administración, o por tener atribuida de otra forma funciones directivas sobre una o varias áreas de actividad de la Sociedad.

Se considerará que son independientes los Consejeros no ejecutivos que: (i) no sean ni representen a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; (ii) no hayan desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; (iii) no se hallen vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; o (iv) no tengan o hayan tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Se entenderá que son dominicales los Consejeros que, son titulares o representantes de paquetes accionariales capaces de influir en el control de la Sociedad".

B.1.5. Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los Consejero/s Delegado/s:

Nombre o denominación social del Consejero	Breve descripción
D. Antonio Trueba Bustamante	Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo
D. Luis María Arredondo Malo	Tiene delegadas las facultades necesarias para la conducción del negocio y las que corresponden a su cargo, salvo las indelegables por Ley, Estatutos Sociales y Reglamento del Consejo

B.1.6. Identifique, en su caso, a los miembros del Consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la Sociedad Cotizada:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
D. Luis María Arredondo Malo	Renfurbis, S.A.	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Europea de Desarrollos Urbanos, S.A.	Consejero
D. Luis María Arredondo Malo	Desarrollos Inmobiliarios Castilla-La Mancha, S.A. (DICAM)	Presidente

B.1.7. Detalle, en su caso, los Consejeros de su Sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la Sociedad:

Nombre o denominación social del Consejero	Entidad Cotizada	Cargo
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Español de Crédito, S.A.	Presidente
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Santander Central Hispano, S.A.	Consejero
D. Víctor Menéndez Millán	Banco Español de Crédito, S.A.	Vicepresidente
S.A.R. D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma	Compañía Española de Petroleos S.A.	Consejero
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A.	Consejero
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcciones y Servicios S.A.	Vicepresidente
D. Antonio García Ferrer	Abertis Infraestructuras, S.A. (Persona física representante de Comunidades Gestionadas, S.A.)	Consejero

B.1.8. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los Consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la Sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	621
Retribución variable	680
Dietas	225
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	1.526

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	1.507
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	0

b) Por la pertenencia de los Consejeros de la Sociedad a otros Consejos de Administración y/o a la Alta Dirección de Sociedades de Grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	0
Retribución variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total:	0

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la Sociedad a favor de los Consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de Consejero:

Tipología Consejeros	Por Sociedad	Por Grupo
Ejecutivos	2.883	0
Externos Dominicales	50	0
Externos Independientes	100	0
Otros Externos	0	0
Total:	3.033	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la Sociedad Dominante:

Remuneración total Consejeros (en miles de euros)	3.033
Remuneración total Consejeros / beneficio atribuido a la Sociedad Dominante (expresado en %)	2,457

B.1.9. Identifique a los miembros de la Alta Dirección que no sean a su vez Consejeros Ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
D. Fermín Molina Alonso	Director General Corporativo
D. Alfonso Eguia Acordagoicoechea	Director General de Producción
D. Rafael Joga Hernando	Director de Personal y Servicios Generales
D. Vicente Estellés Valls	Director de Gestión de Suelo
D. Jaime Tricas Tarradellas	Director de Desarrollo
D. Mario Bergia Beca	Director de Patrimonio

Remuneración total Alta Dirección (en miles de euros)	1.923
--	--------------

B.1.10. Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la Alta Dirección, incluyendo los Consejeros Ejecutivos, de la Sociedad o de su Grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la Sociedad o de su Grupo:

Número de beneficiarios	0
--------------------------------	----------

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas		

	Sí	No
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		✓

B.1.11. Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

El proceso para fijar la remuneración de los miembros del Consejo de Administración está establecido en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

1.- El artículo 41 de los Estatutos Sociales establece lo siguiente:

“Artículo 41.- Los Vocales del Consejo de Administración tendrán derecho a percibir las dietas, asignaciones y participaciones en los beneficios líquidos de la Sociedad, según acuerde previamente la Junta General. Cuando se trate de participaciones en beneficios, serán detraídas de conformidad con lo dispuesto en el artículo 130 de la Ley Reguladora de las Sociedades Anónimas.”

Por su parte, el artículo 24 del Reglamento del Consejo establece:

“Artículo 24.- Retribución del Consejero.

1. El Consejero tendrá derecho a percibir la retribución que se fije por el Consejo de Administración con arreglo a las previsiones estatutarias, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

En la asignación de la cuantía de la retribución, y además de fijar la que corresponda tanto a cada uno de los miembros del Consejo como adicionalmente a los integrantes de la Comisión Ejecutiva, el Consejo de Administración podrá establecer también que los Consejeros que formen parte de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, por el desempeño de sus funciones dentro de ésta, perciban asimismo una cantidad adicional.

2. El Consejo procurará que la retribución del Consejero se ajuste a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

2.- El artículo 15 del vigente Reglamento del Consejo de Administración en su apartado 2 establece las facultades de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, disponiendo lo siguiente:

“c) Proponer al Consejo la modalidad y el importe de las retribuciones anuales de los Consejeros - tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a las de Consejero- y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de adecuación con los resultados de la Sociedad.”

3.- La Junta General de Accionistas celebrada el día de 24 de abril de 2003 adoptó el acuerdo de fijar en 25.000 euros anuales, por Consejero, el importe de las dietas de los miembros del Consejo de Administración, excepto el Presidente del Consejo que tiene derecho a percibir la cantidad de 50.000 euros anuales.

El importe de sueldos, dietas y remuneraciones de cualquier clase devengadas en el curso del ejercicio 2004 por los miembros del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. ascendieron a 3.033,60 millones de euros, de acuerdo con el desglose que se establece en los cuadros recogidos en el apartado B.1.8. y el comentario incluido en el apartado G.

B.1.12. Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración o directivos de sociedades que ostenten participaciones significativas en la Sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Español de Crédito, S.A.	Presidente
D ^a Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea	Banco Santander Central Hispano, S.A.	Consejero Ejecutivo
D. Víctor Menéndez Millán	Banco Español de Crédito, S.A	Vicepresidente
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Banco Español de Crédito, S.A	Consejero Ejecutivo y Director General del Área de Planificación Financiera y Control
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Banco Español de Crédito, S.A	Director General Adjunto del Área Inmobiliaria
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcciones y Servicios, S.A.	Vicepresidente

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su Grupo:

Nombre o denominación social del Consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Descripción relación
D. Marcelino Fernández Verdes (Persona Física representante de Novovilla, S.A.)	ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	Presidente y Consejero Delegado de Dragados, S.A.

B.1.13. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento del Consejo.

El Reglamento del Consejo de Administración fue aprobado inicialmente por el Consejo en la reunión celebrada el día 26 de marzo de 2003, y ha sido objeto, durante el ejercicio de 2004, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, de las siguientes modificaciones:

- En la reunión del Consejo de 24 de marzo de 2004, para adaptar el Reglamento a las disposiciones de la Ley 26/2003, de 17 de julio, aprobándose un nuevo texto de dicho Reglamento.
- En las reuniones del Consejo de 9 de junio y 22 de septiembre de 2004, para adaptar la redacción del artículo 16 del Reglamento a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.

El Reglamento del Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. está disponible para su consulta en la página web corporativa de la Sociedad (www.urbis.es), en la Sección "Información para Accionistas e Inversores".

B.1.14. Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los Consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Conforme a lo establecido en los artículos 30 y 31 de los Estatutos Sociales y en los artículos 15, 18, 19 y 20 del Reglamento del Consejo de Administración, los procedimientos de nombramiento, selección, evaluación y remoción de los Consejeros son los siguientes:

1.- Nombramiento, reelección y ratificación de los Consejeros:

- **Competencia:** Corresponde a la Junta General, de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas y en los Estatutos Sociales. No obstante, en el caso de vacante producida por dimisión o fallecimiento de uno o varios Administradores, el Consejo puede designar, en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas, a otro u otros Consejeros, siendo preciso la ratificación del nombramiento en la Junta General más próxima. En este caso las funciones de los Consejeros así nombrados no durarán más que el tiempo que falte a sus predecesores para cumplir el plazo de las suyas.
- **Requisitos y restricciones para el nombramiento:** Para ser nombrado Consejero se requiere ser accionista de la Sociedad, con la posesión mínima de 25 acciones de la misma. No pueden ser designados Administradores los que se hallen en cualquiera de los supuestos de prohibición o incompatibilidad establecidos por la Ley.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones de fecha 4 de febrero de 2004 desarrolló los requisitos que establece el Reglamento del Consejo para ser propuesto para el cargo de Consejero, de modo que las personas designadas como Consejeros han de ser de reconocida competencia, experiencia, solvencia y reunir la honorabilidad derivada de haber venido observando una trayectoria personal de respeto a las leyes mercantiles u otras que regulan la actividad económica y la vida de los negocios, así como las buenas prácticas comerciales, financieras y bancarias.

Entre los criterios fijados por la Comisión, se requiere también que una mayoría de miembros del Consejo hayan desempeñado, durante un plazo no inferior a cinco años, funciones de alta administración, dirección, control o asesoramiento de Compañías mercantiles.

Finalmente, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones recogió las prohibiciones establecidas en el Reglamento del Consejo para ser designado Consejero independiente, consistentes en no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber

desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; y no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia.

Los Consejeros designados deben comprometerse formalmente en el momento de su toma de posesión a cumplir las obligaciones y deberes previstos en la Ley, en los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo.

- **Duración del cargo:** La duración del cargo de Consejero es de tres años si bien los Consejeros cesantes pueden ser reelegidos una o varias veces.

La duración del cargo de los Consejeros designados por cooptación que sean ratificados en la Junta General posterior inmediata a su nombramiento, será la misma que la de los Consejeros a los que sustituyan.

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

- **Procedimiento:** Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el propio Consejo en los casos de cooptación, deben ir precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Si el Consejo se aparta de la propuesta de la Comisión, habrá de motivar su decisión, dejando constancia en Acta de sus razones.

Los Consejeros afectados por propuestas de nombramiento, reelección o cese se abstendrán de asistir e intervenir en las deliberaciones y votaciones del Consejo o de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones que traten de ellas.

2.- Cese o remoción de los Consejeros:

Los Consejeros cesarán en su cargo por el transcurso del período para el que fueron nombrados, salvo reelección, y cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tiene conferidas. Además los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

3.- Criterios de composición del Consejo de Administración:

Considerando que actualmente se sitúa en doce el número de Consejeros, las propuestas de nombramiento y reelección que el Consejo de Administración eleve a la Junta, así como las decisiones que el mismo adopte en los nombramientos por cooptación, deberán respetar la siguiente distribución de puestos, conforme a los criterios establecidos por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones en reunión de fecha 4 de febrero de 2004.

- Una reducida minoría de Consejeros ejecutivos, que en un Consejo de 12 miembros serían 2 ó 3.
- Una amplia mayoría de Consejeros no ejecutivos, que serían 9 ó 10.
- Dentro de la mayoría de Consejeros no ejecutivos, la proporción entre Consejeros dominicales e independientes no debe reflejar estrictamente la estructura del capital, sino que teniendo presente ésta, ha de inclinarse a favor de la presencia de independientes. En la actualidad el número de Consejeros independientes es de 4.

4.- Evaluación:

Está previsto que el Consejo de Administración evalúe una vez al año su funcionamiento y la calidad de sus trabajos.

B.1.15. Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los Consejeros.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 20 del Reglamento del Consejo, los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considera conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

B.1.16. Explique si la función de primer ejecutivo de la Sociedad recae en el cargo de Presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

Sí No

Medidas para limitar riesgos

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en las materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

Por otra parte, se han creado dentro del Consejo tres Comisiones (Ejecutiva, de Auditoría y Cumplimiento y de Nombramientos y Retribuciones), que ejercen, en el ámbito de sus competencias respectivas, funciones de supervisión y control de las actuaciones tanto del Presidente como del Consejero Delegado.

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

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de los miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir, además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

B.1.17. ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

ADOPCIÓN DE ACUERDOS		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Salvo en los casos en que específicamente se requiera una mayoría superior, los acuerdos se adoptan por mayoría absoluta de los Administradores presentes o representados en la sesión. Para los acuerdos relativos a la delegación permanente de facultades en la Comisión Ejecutiva o en el Consejero Delegado y para la designación de los Administradores que desempeñen tales cargos, se necesitará el voto favorable de las dos terceras partes de los componentes del Consejo.	Será necesario la asistencia, presentes o representados, de la mitad más uno de los miembros del Consejo de Administración	Mayoría absoluta

B.1.18. Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los Consejeros, para ser nombrado Presidente.

Sí No

Descripción de los requisitos



B.1.19. Indique si el Presidente tiene voto de calidad:

Sí No

Materias en las que existe voto de calidad

B.1.20. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los Consejeros:

Sí No

Edad límite Presidente	
Edad límite Consejero Delegado	
Edad límite Consejero	

B.1.21. Indique si los Estatutos o el Reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los Consejeros independientes:

Sí No

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.22. Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 36 de los Estatutos Sociales y el artículo 17.1 del Reglamento del Consejo establecen que los Administradores podrán delegar mediante carta dirigida al Presidente, su representación para cada reunión, en cualquier otro Administrador, para que le represente en la reunión de que se trate y ejercite el derecho de voto, pudiendo un mismo Consejero ostentar varias delegaciones.

B.1.23. Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el Consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del Consejo	8
Número de reuniones del Consejo sin la asistencia del Presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas Comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la Comisión Ejecutiva o Delegada	6
Número de reuniones del Comité de Auditoría	6
Número de reuniones de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3
Número de reuniones de la Comisión de Estrategia e Inversiones	0
Número de reuniones de la Comisión	0

B.1.24. Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Sí No

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la Sociedad, para su formulación por el Consejo:

Nombre	Cargo

B.1.25. Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

Los mecanismos que el Consejo de Administración ha establecido se regulan en los artículos 14 (Comité de Auditoría y Cumplimiento) y 31 (Relaciones con el Auditor de Cuentas) del Reglamento del Consejo.

En concreto el artículo 31.5 del Reglamento establece que el Consejo de Administración procurará formular definitivamente las Cuentas de manera tal que no haya lugar a salvedades por parte del Auditor de Cuentas. No obstante, cuando el Consejo considere que debe mantener su criterio, explicará públicamente el contenido y alcance de la discrepancia.

A su vez, el artículo 14 del Reglamento del Consejo regula las funciones del Comité de Auditoría y Cumplimiento y detalla, entre otras, las siguientes:

- Revisar las Cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la dirección.
- Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.

- Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada Auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- Velar por la independencia del Auditor de Cuentas.
- Conocer antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar porque se elabore conforme a los mismos principios y prácticas que las Cuentas Anuales.

B.1.26. Detalle las medidas adoptadas para que la información difundida a los mercados de valores sea transmitida de forma equitativa y simétrica.

Estas medidas están recogidas en el artículo 30 del Reglamento del Consejo de Administración y en el Capítulo V, sobre "Información al Mercado", del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores, que se transcriben a continuación:

1.- Artículo 30 del Reglamento del Consejo.- Relaciones con los Mercados:

"1.- El Consejo de Administración informará al público de manera inmediata sobre:

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

2.- El Consejo de Administración adoptará las medidas necesarias para asegurar que la información financiera trimestral, semestral y cualquier otra que se ponga a disposición de los mercados se elabore con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las cuentas anuales y goce de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información será conocida por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento antes de ser difundida.

3.- En la documentación pública anual el Consejo de Administración incluirá información sobre las reglas de gobierno de la Sociedad y el grado de cumplimiento del Código de Buen Gobierno."



2.- Capítulo V del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en materias relacionadas con los Mercados de Valores.- Información al Mercado:

"1.- Información Relevante:

a) Principios de actuación

(i) La Sociedad difundirá de forma inmediata a los mercados, toda Información Relevante. La difusión se realizará mediante comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).

Se considera Información Relevante toda aquella información cuyo conocimiento pueda afectar razonablemente a un inversor para adquirir o transmitir valores o instrumentos financieros y, por tanto, pueda influir de forma sensible sobre su cotización en un mercado secundario.

La Sociedad podrá solicitar a la CNMV que le dispense de esta obligación cuando considere que determinada información no debe ser hecha pública por afectar a sus legítimos intereses.

(ii) La Sociedad difundirá la Información Relevante tan pronto como sea conocido el hecho, o tan pronto se haya adoptado la decisión o firmado el acuerdo o contrato con terceros de que se trate, procurando en la medida de lo posible hacerlo en aquel momento que evite distorsiones en el mercado.

(iii) El contenido de las comunicaciones será veraz, claro y completo y, cuando así lo exija la naturaleza de la Información, cuantificado, de manera que no induzca a confusión o engaño.

(iv) La Sociedad realizará las comunicaciones de Información Relevante a la CNMV con carácter previo a su difusión por cualquier otro medio.

b) Procedimiento

(i) Las comunicaciones de Información Relevante serán realizadas por la Dirección de Cumplimiento, a quien corresponderá adoptar las decisiones oportunas en caso de ser requerida para realizar una comunicación de esta naturaleza.

(ii) Los responsables de las áreas que tengan conocimiento de una información que pueda ser considerada relevante, deberán ponerlo en conocimiento inmediato de la Dirección de Cumplimiento. Es responsabilidad de esta Dirección determinar la relevancia de la información y, previa consulta con el Presidente, la necesidad de su difusión.

2.- Folletos Informativos e Información financiera periódica

1. Los Folletos Informativos de la Sociedad incluirán toda la Información Relevante sobre su negocio. Esta información será veraz, correcta y completa en todos sus aspectos significativos.

2. La Información financiera periódica de la Sociedad se elaborará de acuerdo con los mismos principios, criterios y prácticas profesionales que los utilizados para la elaboración de las Cuentas Anuales, asegurando la transparencia en la transmisión al mercado de la actividad y los resultados de la misma".

B.1.27. ¿El Secretario del Consejo tiene la condición de Consejero?:

Sí

No



B.1.28. Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

1.- Independencia del Auditor de Cuentas:

El Auditor de Cuentas de Inmobiliaria Urbis S.A. y de su Grupo consolidado es la firma Deloitte & Touche España S.L.

El artículo 31 del Reglamento del Consejo regula las relaciones con el Auditor de Cuentas y dedica una serie de apartados a preservar la independencia del Auditor, disponiendo a este respecto:

"1. Las relaciones del Consejo de Administración con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través del Comité de Auditoría y Cumplimiento.

Ello no obstante, el Auditor de Cuentas asistirá una vez al año a las reuniones del Consejo de Administración para presentar el correspondiente informe, a fin de que todos los Consejeros tengan la más amplia información sobre el contenido y conclusiones de los informes de auditoría relativos a la Sociedad y al Grupo.

2. El Consejo de Administración se abstendrá de contratar a aquellas firmas de auditoría en las que los honorarios que prevea satisfacerle, por todos los conceptos, sean superiores al dos por ciento de los ingresos totales de las mismas durante el último ejercicio. Asimismo, supeditará la contratación de una firma de auditoría a la condición de que el socio responsable del equipo destinado a la Sociedad sea sustituido cada cuatro años.

3. No se contratarán con la firma auditora otros servicios, distintos de los de auditoría, que pudieran poner en riesgo la independencia de aquélla.

4. El Consejo de Administración informará públicamente de los honorarios globales que ha satisfecho la Sociedad a la firma auditora por servicios distintos de la auditoría".

La Comisión de Auditoría y Cumplimiento recibe periódicamente información de los Auditores externos para garantizar la efectividad de sus trabajos de revisión y analizar las situaciones que podrían suponer un riesgo para su independencia.

Por otra parte, la relación con el Auditor externo cumple con los requisitos de independencia recogidos en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero.

Los honorarios en concepto de Auditorías de Inmobiliaria Urbis, S.A. y su Grupo consolidado realizadas por Deloitte & Touche España, S.L. ascendieron en el ejercicio 2004 a 108.726 euros.

Con objeto de poner de manifiesto la inexistencia de riesgo para la independencia del Auditor externo, desde la doble perspectiva cuantitativa y cualitativa, se informa que en valores absolutos el coste de la Auditoría del Grupo Inmobiliaria Urbis, según se desprende de las Cuentas Anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2003, último ejercicio del que se dispone de información, de los principales Grupos inmobiliarios españoles, se encuentra por debajo del coste publicado por dichos Grupos. Mientras que el coste medio de las Auditorías en el sector fue del 0,007% sobre Activos y del 0,029% sobre Ingresos netos, este coste fue en el Grupo Inmobiliaria Urbis del 0,004% y del 0,015%, respectivamente.

Por otra parte, en cuanto a la importancia relativa de los honorarios generados por el Grupo Inmobiliaria Urbis con respecto a los honorarios totales generados por la firma Deloitte & Touche España, S.L., los honorarios facturados al Grupo por la firma de Auditoría representan el 0,0005 % de sus honorarios totales.

Por ello, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha entendido que no existen razones objetivas que permitan cuestionar la independencia del Auditor externo.

2.- Independencia de los analistas financieros, Bancos de inversión y Agencias de calificación:

El Reglamento del Consejo de Administración dispone en el artículo 28:

"Relaciones con los accionistas institucionales:

1. El Consejo de Administración establecerá igualmente mecanismos adecuados de intercambio de información regular con los inversores institucionales que formen parte del accionariado de la Sociedad.
2. En ningún caso las relaciones entre el Consejo de Administración y los accionistas institucionales podrán traducirse en la entrega de éstos de cualquier información que les pudiera proporcionar una situación de privilegio o ventaja respecto a los demás accionistas".

B.1.29. Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la Sociedad y/o su Grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la Sociedad y/o su Grupo.

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	24.000	0	24.000
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	30,700	0,000	30,700

B.1.30. Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las Cuentas Anuales de la Sociedad y/o su Grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las Cuentas Anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	3	3
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la Sociedad ha sido auditada (en %)	20,000	33,330

B.1.31. Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la Sociedad como de su Grupo, y que hayan sido comunicadas a la Sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Antonio Trueba Bustamante	World Trade Center Sevilla, S.A.	32,170	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Inmobiliaria Colonial, S.A.	0,000	-
D. Marcelino Fernández Verdes (Persona física representante de Novovilla, S.A.)	ACS, Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0,004	-
D. Antonio García Ferrer	ACS Actividades de Construcción y Servicios, S.A.	0,001	Vicepresidente

B.1.32. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo reconoce expresamente el derecho de los Consejeros a contar con el auxilio de expertos para el ejercicio de sus funciones, pudiendo solicitar al Consejo la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores externos para aquellos encargos que versen sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño de su cargo, solicitud que sólo puede ser denegada por el Consejo de forma motivada.

A este respecto el artículo 23 del Reglamento del Consejo dispone literalmente:

"1. Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros pueden solicitar, a través del Secretario del Consejo de Administración, la contratación con cargo a la Sociedad de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.

El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de especial relieve o complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.

2. La decisión de contratar corresponde al Consejo de Administración que podrá denegar la solicitud si considera:

- a) Que no es preciso para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los Consejeros.
- b) Que su coste no es razonable a la vista de la importancia del problema; o
- c) Que la asistencia técnica que se recaba puede ser dispensada adecuadamente por expertos técnicos de la Sociedad".

B.1.33. Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los Consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

Sí No

Detalle el procedimiento

El Reglamento del Consejo establece en el artículo 16.2. y 3 que la convocatoria de sus reuniones se hace por el Secretario del Consejo o, en su defecto por el Vicesecretario, con una antelación de cuatro días, como mínimo, mediante el envío a los Consejeros del proyecto de Orden del Día propuesto por el Presidente, remitiéndoles además la información y documentación necesaria.

La información que se facilita a los Consejeros con anterioridad a las reuniones se elabora específicamente para preparar las sesiones del Consejo y está orientada para este fin.

Además, el Reglamento del Consejo reconoce expresamente a los Consejeros la facultad de información sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales; y la de inspección, que les habilita para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar sus dependencias e instalaciones.

Los Consejeros tienen derecho a recabar y a obtener, por medio del Secretario, la información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones.

Durante la reunión y con posterioridad a la misma se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día.

Por otra parte, el artículo 22 del Reglamento del Consejo reconoce a los Consejeros las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad y de todas las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

B.1.34. Indique si existe un seguro de responsabilidad a favor de los Consejeros de la Sociedad.

Sí No

B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1. Enumere los órganos de administración:

Nombre del órgano	Nº de miembros	Funciones
Comisión Ejecutiva	4	
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	3	
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	3	

B.2.2. Detalle todas las Comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA	
Nombre	Cargo
D. Antonio Trueba Bustamante	Presidente
D. Luis María Arredondo Malo	Vocal
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Vocal
D. Pedro Pablo Arechabaleta Mota	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMITÉ DE AUDITORÍA	
Nombre	Cargo
D. Juan Manuel Delibes Liniers	Presidente
D. Antonio García Ferrer	Vocal
D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	
Nombre	Cargo
D. Víctor Menéndez Millán	Presidente
D. Fernando de la Quintana García	Vocal
D. Antonio García Ferrer	Vocal
D. Tomás Santoro García de la Parra	Secretario no miembro

COMISIÓN DE ESTRATEGIA E INVERSIONES	
Nombre	Cargo

B.2.3. Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las Comisiones del Consejo.

1.- Comisión Ejecutiva:

1.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, de ellos dos ejecutivos y dos externos. El Presidente del Consejo de Administración es uno de los miembros de esta Comisión y además preside la misma.

- Los miembros del Consejo que no lo sean también de la Comisión Ejecutiva pueden asistir al menos dos veces al año a sus sesiones, previa convocatoria del Presidente de la Comisión, si así lo solicitan.
- La Comisión Ejecutiva informa al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones.

1.2. Funciones:

La Comisión Ejecutiva, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 13 del Reglamento del Consejo, tiene delegadas con carácter permanente todas las facultades del Consejo de Administración, excepto las siguientes:

- a) Las indelegables por disposición legal.
- b) La aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- c) El nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de la Alta Dirección de la Sociedad.
- d) El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) La identificación de los principales riesgos de la Sociedad y la implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) La determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. En particular, será responsabilidad del Consejo suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, singularmente cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera.

g) La aprobación de la política en materia de autocartera.

h) En general, las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.

2.- Comisión de Auditoría y Cumplimiento:

2.1. Organización y funcionamiento

- La Comisión de Auditoría y Cumplimiento, regulada en el artículo 42 de los Estatutos Sociales y en el artículo 14 del Reglamento del Consejo, se crea en el seno del Consejo de Administración con la función de evaluar los sistemas de información y verificación contable, velar por la independencia del Auditor de Cuentas y revisar los sistemas de control interno y de cumplimiento de la Sociedad.
- En el marco de las funciones de supervisión y control del Consejo, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha de asistir al Consejo en el ejercicio de dichas funciones, por vía de su especialización y especial dedicación a las mismas.
- Está compuesta exclusivamente por Consejeros externos. De sus tres componentes, uno de ellos tiene la consideración de independiente y los otros dos son dominicales.

A fin de que los miembros de esta Comisión tengan un conocimiento lo más profundo posible de las Cuentas y de los sistemas internos de control y de cumplimiento de la Sociedad, se suele convocar a Directivos de la Sociedad para que asistan a las reuniones para que informen sobre determinados asuntos incluidos en el Orden del Día, así como también a los Auditores externos para que informen sobre los principios y criterios aplicados en la preparación de los estados financieros.

2.2. Funciones:

Corresponden a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, con arreglo al artículo 14-2 del Reglamento del Consejo, las siguientes funciones:

- a) Proponer la designación del Auditor de Cuentas, así como sus condiciones de contratación, el alcance de su mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación de su nombramiento.
- b) Revisar las cuentas de la Sociedad y del Grupo, vigilar el cumplimiento de los requerimientos legales y la correcta aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, así como informar las propuestas de modificación de principios y criterios contables sugeridos por la Dirección.



- c) Supervisar los servicios de auditoría interna.
- d) Conocer el proceso de información financiera y los sistemas internos de control.
- e) Servir de canal de comunicación entre el Consejo y el Auditor de Cuentas, evaluar los resultados de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre aquél y éste en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.
- f) Supervisar el cumplimiento del contrato de auditoría, procurando que la opinión sobre las Cuentas Anuales y los contenidos principales del informe de auditoría sean redactados de forma clara y precisa.
- g) Velar por la independencia del Auditor de Cuentas, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir información y mantener con el Auditor de Cuentas las comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría. Y, en concreto, verificar el porcentaje que representan los honorarios satisfechos por todos los conceptos sobre el total de los ingresos de la firma auditora, y la antigüedad del socio responsable del equipo de auditoría en la prestación del servicio a la Sociedad. En la Memoria anual se informará de los honorarios pagados a la firma auditora, incluyendo información relativa a los honorarios correspondientes a servicios profesionales distintos a los de auditoría.
- h) Revisar antes de su difusión la información financiera periódica que, además de la anual, se facilite a los mercados y sus órganos de supervisión, y velar por que se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.
- i) Supervisar el cumplimiento del Código de Conducta de Inmobiliaria Urbis, S.A. en los Mercados de Valores, de los Manuales y procedimientos de prevención de blanqueo de capitales y, en general, de las reglas de gobierno y cumplimiento de la Sociedad y hacer las propuestas necesarias para su mejora. En particular, corresponde a la Comisión recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas disciplinarias a miembros de la Alta Dirección.
- j) Revisar el cumplimiento de las acciones y medidas que sean consecuencia de los informes o actuaciones de inspección de las autoridades administrativas de supervisión y control.
- k) Conocer y, en su caso, dar respuesta a las iniciativas, sugerencias o quejas que planteen los accionistas respecto del ámbito de las funciones de esta Comisión.
- l) Informar las propuestas de modificación del Reglamento del Consejo de Administración con carácter previo a su aprobación por éste.



m) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas a la que se someta la aprobación de las Cuentas Anuales, sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.

3.- Comisión de Nombramientos y Retribuciones:

3.1. Organización y funcionamiento:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones, regulada en el artículo 15 del Reglamento del Consejo, es otra Comisión especializada de éste, sin funciones delegadas, correspondiéndole funciones de informe y propuesta en las materias propias de su competencia.

■ Está compuesta por tres Consejeros externos, de ellos dos independientes y uno dominical.

La actuación de esta Comisión se circunscribe, en el área de su competencia, a los Consejeros y miembros de la Alta Dirección.

3.2. Funciones:

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones tiene encomendadas la siguientes funciones:

a) Proponer los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

b) Formular, con criterios de objetividad y adecuación a los intereses sociales, las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros a que se refiere el apartado 2 del artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración, así como las de nombramiento de los miembros de cada una de las Comisiones del Consejo de Administración.

c) Proponer al Consejo la modalidad, procedimientos e importe de las retribuciones anuales de los Consejeros, tanto en su condición de tales como las que les correspondan por el desempeño en la Sociedad de otras funciones distintas a la de Consejero y Directores Generales y revisar periódicamente los programas de retribución, ponderando su acomodación y sus rendimientos y procurando que las remuneraciones de los Consejeros se ajusten a criterios de moderación y adecuación con los resultados de la Sociedad.

d) Velar por la transparencia de las retribuciones y la inclusión en la Memoria anual de información acerca de las remuneraciones de los Consejeros.

e) Velar por el cumplimiento por parte de los Consejeros de las obligaciones establecidas en el artículo 26 del Reglamento del Consejo de Administración, emitir los informes previstos en

el mismo así como recibir información y, en su caso, emitir informe sobre medidas a adoptar respecto de los Consejeros en caso de incumplimiento de aquéllas o del Código de Conducta del Grupo en los Mercados de Valores.

B.2.4. Indique, en su caso, las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
Comisión Ejecutiva	Véase el apartado B.2.3 de este informe
Comisión de Auditoría y Cumplimiento	Véase el apartado B.2.3 de este informe
Comisión de Nombramientos y Retribuciones	Véase el apartado B.2.3 de este informe

B.2.5. Indique, en su caso, la existencia de reglamentos de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

No existen Reglamentos específicos de las Comisiones del Consejo, ya que su regulación se contiene, como se indica en el apartado B.2.3, en el Reglamento del Consejo de Administración. Este Reglamento está disponible en la página web corporativa de Inmobiliaria Urbis, S.A. (www.urbis.es).

Por acuerdos del Consejo de 24 de marzo, 9 de junio y 22 de septiembre de 2004 se introdujeron determinadas modificaciones en el texto del Reglamento del Consejo. Sin embargo, estas modificaciones no afectaron a la regulación de las Comisiones del Consejo.

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha elaborado un informe sobre la actividad que ha desarrollado durante el año 2004.

B.2.6. En el caso de que exista Comisión Ejecutiva, explique el grado de delegación y de autonomía de la que dispone en el ejercicio de sus funciones, para la adopción de acuerdos sobre la administración y gestión de la Sociedad.

Como dispone el artículo 42, párrafo primero de los Estatutos Sociales y el artículo 13.3 del Reglamento del Consejo de Administración, la Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, excepto las indelegables por imperativo legal y las facultades sobre las materias que se enumeran en el apartado B.2.3.

En el ejercicio de sus funciones, la Comisión adopta los acuerdos que estima más convenientes para los intereses sociales, informa al Consejo sobre las decisiones que adopta y propone al Consejo la adopción de decisiones sobre las materias que son de la competencia exclusiva de éste.

B.2.7. Indique si la composición de la Comisión Ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes Consejeros en función de su condición:

Sí

No



En caso negativo, explique la composición de su Comisión Ejecutiva

Dado el carácter de órgano decisorio de la Comisión Ejecutiva, prevalece el criterio de eficiencia en la composición de la misma, como dispone el artículo 13.1 de Reglamento del Consejo de Administración, a cuyo tenor:

"El Consejo de Administración procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia".

Aplicando este criterio, la Comisión Ejecutiva de Inmobiliaria Urbis, S.A. está integrada por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros ejecutivos y otros dos son Consejeros externos.

B.2.8. En el caso de que exista la Comisión de Nombramientos, indique si todos sus miembros son Consejeros externos:

Sí



No

C. OPERACIONES VINCULADAS

C.1. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los accionistas significativos de la Sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la Sociedad o entidad de su Grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Importe (miles de euros)
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos, préstamos y leasing	524.059
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Avales concedidos: situación a 31/12/2004	130.195
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés devengados 2004	19.636
Banco Español de Crédito, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Venta de Locales comerciales propiedad de Inmobiliaria Urbis S.A.	3.745
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos y préstamos dispuestos	46.009
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Avales concedidos: situación a 31/12/2004	9.656
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones de avales y cobertura de tipos de interés devengados 2004	2.829
Banco Santander Central Hispano, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Alquiler de inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	3.387
Banesto Seguros, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Primas de Seguros pagadas en 2004	1.912
Banco Totta y Açores, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Financiación dispuesta a 31/12/2004: Créditos y préstamos dispuestos	23.877
Banco Totta y Açores, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Intereses, comisiones bancarias, comisiones avales devengados 2004	80
Dragados, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Certificaciones de obra realizadas en 2004	100.285
Dragados, S.A.	Grupo Urbis	Comercial	Alquiler de inmuebles propiedad de Inmobiliaria Urbis, S.A.	4.002

C.2. Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la Sociedad o entidades de su Grupo, y los administradores o directivos de la Sociedad:

Nombre o denominación social de los administradores o directivos	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de relación	Importe (miles de euros)
-	-			La Sociedad no ha realizado operaciones con Administradores o Directivos que puedan considerarse relevantes o ajenas al tipo habitual de la Sociedad o que no disfruten de condiciones de Mercado

C.3. Detalle las operaciones relevantes realizadas por la Sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
-	No se han realizado operaciones relevantes ajenas al tráfico habitual de la Sociedad en cuanto a su objeto y condiciones	-

C.4. Identifique, en su caso, la situación de conflictos de interés en que se encuentran los Consejeros de la Sociedad, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Durante el ejercicio 2004 no se han producido situaciones de conflicto de interés en las que se encontrasen los Administradores, tal y como éstas se definen en el Reglamento del Consejo de Administración.

C.5. Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la Sociedad y/o su Grupo, y sus Consejeros, Directivos o Accionistas significativos.

1.- Conflictos de interés que afectan a los Consejeros:

En el caso concreto de los Consejeros de la Sociedad, las situaciones de conflicto de interés están reguladas por el artículo 26 del Reglamento del Consejo, que ha sido adaptado al artículo 127 ter de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003. Aquel artículo establece la obligación de los Consejeros de comunicar al Consejo de Administración cualquier situación de conflicto, directo o indirecto, que pudieran tener con el interés de la Sociedad y la obligación de abstenerse de asistir e intervenir en las deliberaciones de los asuntos en que se encuentren interesados formalmente o que afecten a una persona vinculada.

Las operaciones que realice la Sociedad con los Consejeros, personas que actúen por cuenta de éstos o personas jurídicas vinculadas a ellos, deberán ser autorizadas o ratificadas, sin la intervención del Consejo interesado, por el Consejo de Administración, salvo que se trate de operaciones realizadas dentro del tráfico ordinario de la Sociedad, en cuyo caso se ratificarán por la Comisión Ejecutiva. Esta autorización deberá ir precedida del informe favorable de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, en el caso de que se trate de operaciones ajenas al tráfico ordinario de la Sociedad o que no se realicen en condiciones normales de mercado.

2.- Conflictos de interés que afectan los Directivos:

Los mecanismos establecidos se regulan en el Código de Conducta en los Mercados de Valores y se basan fundamentalmente en la obligación de declarar las situaciones de conflicto de interés por parte de las personas sujetas al Código de Conducta en los Mercados de Valores.

El citado Código, que puede consultarse en la página web corporativa, cuya dirección es www.urbis.es, regula la obligación de declaración en el Capítulo VI, apartados 2) y 3), a cuyo tenor:

"2) Declaración de vinculaciones:

Las Personas Afectadas deberán firmar ante la Dirección de Cumplimiento y mantener permanentemente actualizada una declaración en la que se detallen sus vinculaciones.

Tendrán la consideración de vinculaciones las siguientes relaciones de una Persona Afectada:

- a) Ostentar la condición de Administrador o Directivo o tener una participación directa o indirecta superior al 5 % en Sociedades que tengan una relación comercial con Inmobiliaria Urbis S.A., como proveedor o cliente.
- b) Tener una relación de parentesco hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad con personas que ostenten la condición de Administrador o Directivo o tengan una participación directa o indirecta superior al 5% en una Sociedad comprendida en la letra a).

3) Comunicación de Conflictos de interés:

Las Personas Afectadas comunicarán a la Dirección de Cumplimiento los posibles conflictos de interés a que están sometidos por sus relaciones familiares, su patrimonio personal, sus actividades fuera de la Sociedad, o por cualquier otra causa.

No se considerará que se produce un conflicto de interés por relaciones familiares cuando el parentesco exceda del cuarto grado por consanguinidad o del segundo por afinidad.

Se considerará que existe un posible conflicto de interés derivado del patrimonio personal, cuando el

mismo surge en relación con una Sociedad en la que desempeñe un puesto directivo o en cuyo capital participe la Persona Afectada en más de un cinco por ciento.

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la información, dando cuenta de cualquier modificación o cese de las situaciones previamente comunicadas, así como la aparición de nuevos posibles conflictos de interés.

Las comunicaciones deberán efectuarse a la mayor brevedad una vez que se advierta la actual o posible situación de Conflicto de interés y, en todo caso, antes de tomar la decisión que pudiera quedar afectada por el posible Conflicto de Interés".

El apartado 1) del citado Capítulo VI del Código de Conducta en los Mercados de Valores regula, por su parte, la actuación de las personas sujetas a dicho Código en situaciones de conflicto de interés:

"1) Principios de actuación:

Las Personas Afectadas actuarán en situación de Conflictos de interés (colisión entre los intereses de la Sociedad y los personales de la Persona Afectada) de acuerdo con los principios siguientes:

(i) Independencia.

Deberán actuar en todo momento con lealtad a la Sociedad, independientemente de intereses propios o ajenos.

(ii) Abstención.

Deberán abstenerse de intervenir o influir en la toma de decisiones sobre los asuntos afectados por el conflicto.

(iii) Confidencialidad.

Se abstendrán de acceder a Información Confidencial que afecte a dicho conflicto".

3.- Órgano que regula los conflictos de interés:

Corresponde al Consejo de Administración regular y dirimir las situaciones de conflicto de interés que afectan a los Consejeros de la Sociedad.

Por otra parte, el Código de Conducta en los Mercados de Valores establece en su Capítulo VII que el órgano responsable de la supervisión y ejecución del contenido de dicho Código es el Director General Corporativo, estando previsto que periódicamente informe a la Comisión de Auditoría y Cumplimiento,



y ésta su vez al Consejo de Administración, sobre el grado de aplicación del Código de Conducta y sobre las incidencias surgidas, en su caso.

D. SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1. Descripción general de la política de riesgos de la Sociedad y/o su Grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Considerando las dos actividades empresariales propias de la Compañía (promoción inmobiliaria y explotación de patrimonio en renta) y su Grupo, los riesgos que se dan en el ejercicio de su actividad podemos clasificarlos en las siguientes áreas:

■ Riesgos de carácter económico, patrimonial y financiero.

Los riesgos de carácter económico-patrimonial aparecen, fundamentalmente, en las adquisiciones, enajenaciones y explotación de activos importantes, tales como suelos y edificios, desarrollos de promociones y gestión de patrimonio en alquiler.

Todas las adquisiciones son objeto de una cuidadosa “due dilligence”, así como de los estudios detallados económico-financieros sobre la rentabilidad de las mismas.

En las enajenaciones de activos, los riesgos pueden surgir por incumplimientos contractuales de nuestros compradores, por lo que éstas siempre se realizan con suficientes garantías de cobro.

Los riesgos en el ejercicio de nuestra actividad promotora pueden surgir como consecuencia de fallos en el diseño y construcción de nuestros edificios, para lo cual se dispone de los adecuados sistemas de Control de Calidad basados en empresas especializadas.

En el área financiera el principal riesgo es el de tipos de interés, consecuencia de la contratación de prácticamente toda nuestra financiación a tipos variables, por lo que ante una posible subida de tipos se recurre al aseguramiento de éstos.

■ Riesgos en los sistemas de información.

En el uso de los sistemas de información, dado que su buen funcionamiento es crítico para la gestión de la Compañía, el factor seguridad y fiabilidad de los mismos constituye preocupación permanente, contando con sistemas propios y asesoría externa para valorar y controlar estos riesgos.

■ Riesgos medio-ambientales.

Los riesgos de carácter medio-ambiental, si bien no son de especial relevancia en nuestra actividad económica, dada la trascendencia social de los mismos, se presta especial atención a éstos, en especial en lo que se refiere a la normativa urbanística sobre medio-ambiente y a la adquisición de nuestros suelos, para que no existan riesgos de contaminación en los mismos por actividades desarrolladas con anterioridad a su compra.

■ Riesgos consecuencia de normativa de carácter específico.

Los riesgos consecuencia de normativa de carácter específico, podemos enumerarlos en:

- Normativa sobre Consumo.
- Normativa sobre Protección de Datos de Carácter Personal.
- Normativa sobre Prevención de Blanqueo de Capitales.

Con carácter general, podemos decir que la Alta Dirección de la Compañía está comprometida con la política de control y evaluación de todos los riesgos enumerados y recibe información periódica sobre los mismos.

D.2. Indique los sistemas de control establecidos para evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la Sociedad y su Grupo.

Los sistemas establecidos para la valoración y control de los riesgos del Grupo son los siguientes:

a) Dirección de Planificación y Control.

Esta Dirección, en dependencia de la Dirección General Corporativa, realiza periódicamente el control del Grupo mediante la Auditoría Interna y el detallado Control de Gestión de carácter mensual, siendo las funciones de la misma el seguimiento y la evaluación de los negocios de acuerdo con los planes establecidos y la verificación del cumplimiento de todos los procedimientos y normas establecidas.

b) Administración de la Compañía.

Esta se lleva a cabo, en gran medida, mediante procedimientos normalizados, en los que tiene especial relevancia el control diario de los movimientos de las cuentas bancarias y el cierre mensual del Balance y Cuenta de Resultados, con análisis pormenorizado de las variaciones presupuestarias.

c) Normalización de Procedimientos y Contratos.



Las operaciones de carácter relevante que realiza la Sociedad, como compras y ventas de solares, adjudicaciones de obra y venta y arrendamiento de patrimonio, están sometidas a procedimientos normalizados, en los que la toma de decisión se realiza mediante la propuesta del Director correspondiente, que es analizada por los responsables de las Áreas Jurídica, Fiscal y Financiera, no autorizándose contrataciones de este tipo sin la conformidad de las Áreas mencionadas y existiendo, en general, normas y contratos preestablecidos, cuya modificación requiere aprobación expresa.

d) Apoderamientos de la Compañía.

Los poderes de cada Director de Área se otorgan buscando la máxima concreción de los mismos y siempre limitados a su área de actividad funcional y geográfica. Así, en lo que se refiere al manejo de fondos, por disposición de préstamos, cuentas de crédito o corrientes y formalización de operaciones de préstamo y crédito, las firmas son siempre mancomunadas.

e) Sistemas de Información.

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

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

f) Prevención de Blanqueo de Capitales.

La Compañía y las Sociedades de su Grupo actúan en esta área bajo las directrices del Banco Santander Central Hispano, cabecera del Grupo al que pertenece la Compañía, siguiendo de forma estricta los procedimientos y recomendaciones que establece la Unidad Central de esta Entidad, así como las recomendaciones que emanan del Servicio Ejecutivo del Banco de España, quien en el ejercicio 2004 procedió a realizar una Inspección a la Compañía, de la que considerando como válidos los procedimientos establecidos, procedió a realizar recomendaciones para mejorar los mismos, que están en curso de implantación.

La responsabilidad del cumplimiento interno de esta normativa corresponde al Subdirector Económico-Financiero.

g) Protección de Datos de Carácter Personal.

Para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la correspondiente Ley Orgánica, dentro de la Compañía se ha asignado la responsabilidad de éstas al Director de Sistemas de Información y se cuenta con Asesoría externa para la validación de los sistemas propios de cumplimiento de la Ley.

h) Leyes Autonómicas sobre Consumo.

Dado que es competencia de las Comunidades Autónomas la legislación sobre esta materia, la Compañía ha creído conveniente que sean nuestros Directores Regionales los que, bajo la supervisión y colaboración de la Dirección de Servicios Jurídicos, se responsabilicen del cumplimiento de la normativa de cada Autonomía.

El Grupo mantiene una política de aseguramiento amplio de cobertura de todos los riesgos asegurables que, con periodicidad anual, es revisada.

D.3. En el supuesto, que se hubiesen materializado algunos de los riesgos que afectan a la Sociedad y/o su Grupo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Durante el ejercicio 2004 no se ha materializado ningún riesgo que afecte a la Sociedad ni a su Grupo, por lo que podemos manifestar que los sistemas de control y prevención de riesgos anteriormente mencionados, han funcionado de forma satisfactoria.

D.4. Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control y detalle cuales son sus funciones.

Encaadrada en la Dirección General Corporativa, existe la Dirección de Planificación y Control, una de cuyas funciones relevantes es la Auditoría Interna de Inmobiliaria Urbis, S.A. y Sociedades de su Grupo. El Consejero Delegado aprueba anualmente un Plan de Auditoría Interna que tiene por objetivo, entre otros, la verificación del seguimiento, a nivel de Servicios Centrales y Delegaciones, de las normas y procedimientos establecidos.

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

Por otra parte, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento tiene encomendada, entre sus funciones, la de conocer el proceso de información financiera y supervisar y controlar los sistemas de control interno de la Sociedad.

D.5. Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su Sociedad y/o a su Grupo.

La Sociedad ha definido Cumplimiento como la función delegada de la Alta Dirección encargada de armonizar el entorno regulatorio con la estructura organizativa, trasladando leyes, normas y estándares éticos a procedimientos operativos y actividades formativas específicas, minimizando la

probabilidad de que se produzcan irregularidades, asegurando que las irregularidades que eventualmente puedan producirse son siempre identificadas, reportadas y resueltas con prontitud, y permitiendo demostrar a terceros interesados que la Entidad cuenta con una organización, procedimientos y medios adecuados a su actividad y permanentemente revisados.

Por otra parte, existe un conjunto múltiple de normas (laborales, medioambientales, urbanísticas, de mercado de valores, etc.) que forman parte del marco en el que Inmobiliaria Urbis, S.A. y las Sociedades de su Grupo desarrollan su actividad.

E. JUNTA GENERAL

E.1. Enumere los quórum de constitución de la Junta General establecidos en los Estatutos. Describa en qué se diferencian del régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA).

El quórum de constitución de la Junta General está establecido en los Estatutos Sociales (artículo 21) y en el Reglamento de la Junta General (artículo 12, apartado 6), y es el mismo que el previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 102 y artículo 103.1 y 2 primer inciso).

A este respecto se transcribe el artículo 21 de los Estatutos Sociales:

"La Junta General tanto "ordinaria" como "extraordinaria", se considerará válida y, por tanto, legalmente constituida en primera convocatoria cuando concurren a ella la mayoría de los socios o cualquiera que sea el número de ellos, si los concurrentes representan por lo menos el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria quedarán válidamente constituidas las Juntas, cualquiera que sea el capital concurrente a las mismas.

Para que la Junta General "ordinaria" o "extraordinaria" pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria en primera convocatoria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere este párrafo sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta".

Por otra parte, el artículo 12 apartado 6 del Reglamento de la Junta General dispone:

"Las Juntas Generales, tanto Ordinarias como Extraordinarias, quedarán válidamente constituidas:

- Con carácter general, en primera convocatoria, cuando los accionistas presentes o representados posean, al menos, el veinticinco por ciento del capital suscrito con derecho de voto. En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma.
- Para que la Junta pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión, o escisión de la Sociedad, y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital".

E.2. Explique el régimen de adopción de acuerdos sociales. Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

El régimen de adopción de los acuerdos sociales en la Junta General está regulado en el artículo 25 de los Estatutos Sociales y en el artículo 20 del Reglamento de la Junta General, que no difiere del régimen establecido en la Ley de Sociedades Anónimas (artículo 93.1) y (artículo 130.2 segundo inciso).

Se transcriben a continuación los artículos citados de los Estatutos Sociales y del Reglamento de la Junta General:

Artículo 25 de los Estatutos Sociales:

"Cada acción dará derecho a un voto. Los acuerdos de toda índole, salvo disposición en contra en estos Estatutos o en la Ley, se adoptarán por mayoría de votos presentes y representados. En caso de empate de votos decidirá el número de socios".

Artículo 20 del Reglamento de la Junta General:

"1. La aprobación de los acuerdos requerirá las siguientes mayorías:

- a) Con carácter general, los acuerdos se adoptarán por mayoría de votos presentes o representados.
- b) Para acordar la emisión de obligaciones, el aumento o la reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesario el voto favorable correspondiente a los dos tercios de las acciones presentes o representadas en la Junta, cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

2. El Presidente declarará aprobados los acuerdos cuando tenga constancia de la existencia de votos a favor suficientes, sin perjuicio de las manifestaciones que los accionistas asistentes hagan al Notario o la Mesa acerca del sentido de su voto.

3. Lo dispuesto en este artículo se entiende sin perjuicio de los supuestos en que la Ley exige el voto a favor de todos o una clase de accionistas para la validez de determinados acuerdos, o impide adoptarlos con la oposición de accionistas que representen un determinado porcentaje del capital".

E.3. Relacione los derechos de los accionistas en relación con las Juntas Generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

Los derechos que reconocen a los accionistas los Estatutos Sociales y el Reglamento de la Junta General de la Sociedad en relación con las Juntas Generales son los mismos que los que establece la Ley de Sociedades Anónimas, incluidas las modificaciones introducidas por la Ley 26/2003, de 17 de julio.

E.4. Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las Juntas Generales.

El fomento de la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales constituye un objetivo reconocido expresamente por el Consejo de Administración en el artículo 27.2 de su Reglamento, según el cual:

"El Consejo de Administración procurará la participación informada de los accionistas en las Juntas Generales y adoptará cuantas medidas sean oportunas para facilitar que la Junta General ejerza efectivamente las funciones que le son propias conforme a la Ley y a los Estatutos Sociales.

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

Ello se entiende sin perjuicio del derecho de información de los accionistas, previo a la celebración de la Junta General, al que se hace referencia en el artículo 7 del Reglamento de la Junta.

No obstante lo anterior, y entre las medidas concretas adicionalmente adoptadas para procurar dicha participación, pueden citarse las siguientes:

- Desde la fecha de convocatoria de la Junta General estará disponible en la página web de la

Sociedad la información que se detalla en el artículo 6 del Reglamento de la Junta y que se relaciona a continuación:

- a) El texto íntegro de la convocatoria.
 - b) El texto de todas las propuestas de acuerdo formuladas por el Consejo de Administración en relación con los puntos comprendidos en el Orden del Día.
 - c) Los documentos o informaciones que, de acuerdo con la Ley, deban ponerse a disposición de los accionistas sobre los asuntos comprendidos en el Orden del Día desde la fecha de la convocatoria.
 - d) Modelo de la tarjeta de asistencia y, en su caso, de los restantes documentos que deban emplearse para efectuar delegaciones de voto.
 - e) Los medios de comunicación a distancia que, de conformidad con la Ley y los Estatutos, pueden utilizar los accionistas para hacer efectivos sus derechos de representación, voto, y en su caso, asistencia, así como los requisitos, plazos y procedimientos establecidos para su utilización.
 - f) Información, en su caso, sobre sistemas o procedimientos que faciliten el seguimiento de la Junta, tales como mecanismos de traducción simultánea, difusión a través de medios audiovisuales, informaciones en otros idiomas, etc.
 - g) Información sobre los canales de comunicación con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, al efecto de poder recabar información o formular sugerencias o propuestas, de conformidad con la normativa aplicable.
- Se ofrece la posibilidad de realizar la delegación y voto por correo postal y a través de medios de comunicación electrónica o telemática que garanticen debidamente la representación conferida y la identidad del representado.
 - Se cuenta con la Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, que ofrece un servicio de atención personalizada a los accionistas de la Sociedad no sólo con ocasión de la convocatoria de una Junta General, sino de forma permanente durante todo el año.

E.5. Indique si el cargo de Presidente de la Junta General coincide con el cargo de Presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

Sí



No



Detalle las medidas

Según establece el Reglamento de la Junta (artículo 11.2), la Junta General será presidida por el Presidente o Vicepresidente del Consejo de Administración o, en su defecto, por quien le sustituya en el cargo conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 24 de los Estatutos Sociales. A falta de cualquiera de ellos, corresponderá la Presidencia al accionista que elijan en cada caso los socios asistentes a la reunión.

Medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

La Junta General ordinaria celebrada el 29 de abril de 2004 aprobó el "Reglamento de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Urbis, S.A."

Dicho Reglamento, que contiene un conjunto detallado de medidas para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General, puede consultarse en la página web de la Sociedad, (www.urbis.es).

E.6. Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el Reglamento de la Junta General.

El Reglamento de la Junta General de Accionistas, que se encuentra disponible para su consulta en la página web, cuya dirección es "www.urbis.es", fue aprobado por la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 26/2003, de 27 de julio, que incorporó el Título X a la Ley del Mercado de Valores, dedicado a las Sociedades cotizadas.

El artículo 113 de esta última Ley estableció la obligación de que las Juntas Generales de Accionistas de las Sociedades Anónimas cotizadas aprueben un Reglamento específico para la Junta General, en el que se contemplen todas aquellas materias que atañen a este órgano social, en consonancia con la recomendación de la Comisión Especial para el Fomento de la Transparencia y Seguridad en los Mercados y en las Sociedades cotizadas y tomando en consideración la práctica de las Sociedades cotizadas españolas en materia de preparación y desarrollo de las Juntas Generales.

Con ocasión de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas, se prevé proponer la modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General:

- Modificación del artículo 5, apartado 1, con la finalidad de suprimir la exclusión del día señalado para la celebración de la Junta en primera convocatoria, a efectos de establecer la antelación mínima con la que debe ser convocada la Junta General, adaptando de este modo la redacción de dicho artículo a lo dispuesto en el artículo 16 de los Estatutos Sociales.
- Modificación del artículo 9, a fin de suprimir el requisito de que el representante tenga la condición de accionista, ya que la representación para asistir a la Junta General puede ser conferida a cualquier persona, aunque no sea accionista, conforme a lo dispuesto en el artículo 19, párrafo 2º de los Estatutos Sociales.

E.7. Indique los datos de asistencia en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia				
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia	Total %
29-04-2004	74,220	3,500	0,000	78

E.8. Indique brevemente los acuerdos adoptados en las Juntas Generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

El día 29 de abril de 2004 se celebró la única Junta General de Accionistas del ejercicio 2004, en la que se adoptaron los siguientes acuerdos:

- Aprobación de las Cuentas Anuales y de la gestión social del ejercicio 2003.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Aprobación del Resultado obtenido durante el ejercicio 2003 y su aplicación.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Aprobación del Reglamento de la Junta General.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: Artículo 15 (inclusión del Reglamento de la Junta General entre las normas a observar por ésta para la adopción de acuerdos); Artículo 16 (incorporación de la obligación de indicar en la convocatoria los medios de comunicación a distancia para el ejercicio de los derechos de voto, representación, agrupación y, en su caso, asistencia); inclusión de un Artículo 17 bis (determinación de las facultades de la Junta); Artículo 18 (sometimiento a las normas contenidas en los Estatutos relativas a la asistencia, voto y representación, utilizando medios de comunicación a distancia); Artículo 19 (incorpora la corrección terminológica de denominar tarjeta de asistencia a los documentos a expedir por el Secretario del Consejo para facilitar a los accionistas el ejercicio de sus derechos); Artículo 22 (ejercicio del derecho de información de los accionistas a través de la página web y contenido mínimo de la misma; regulación de las peticiones de representación por los accionistas); inclusión de un Artículo 24 bis (regulación de la forma de ejercicio del derecho de voto, determinación de la antelación necesaria para el ejercicio de dicho derecho, consideración y regulación del voto a distancia); inclusión de un Artículo 24 ter. (regulación de la asistencia a las Juntas por medios electrónicos o telemáticos de comunicación a distancia); Artículo 27 (reducción a 15 del número máximo de miembros del Consejo de Administración); Artículo 30 (régimen de sustitu-

ción del Presidente y Vicepresidentes del Consejo y fijación en uno del número de Vicesecretarios del Consejo); Artículo 32 (inclusión de la posibilidad de convocatoria del Consejo a instancia de tres Consejeros, incorporación de la obligación legal del Consejo de aprobar un Reglamento, contenido del mismo y obligación de informar del mismo a la Junta General); inclusión de un Artículo 35 bis (obligación del Consejo de aprobar un Informe Anual de Gobierno Corporativo y contenido del mismo, atribución al Consejo de la facultad de fijar el contenido de la página web corporativa, y fijación de ésta como uno de los medios de hacer efectivo el derecho de información); inclusión de un Artículo 35 ter (inclusión de la regulación de la obligación de información de los Administradores sobre las operaciones realizadas con la Sociedad o con otra del mismo Grupo, que sean ajenas al tráfico ordinario de la misma o no se realicen en condiciones de mercado, así como sobre las situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad); Artículo 37 (completa la regulación del Comité de Auditoría y Cumplimiento, con la adaptación de la definición de los Consejeros ejecutivos a lo dispuesto en el Código de Buen Gobierno, remisión a las normas del Reglamento del Consejo de Administración y aplicación supletoria de las normas reguladoras del Consejo); y Artículo 38 (referencia al cumplimiento de la obligación de información periódica derivada de la normativa reguladora del Mercado de Valores).

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Reelección como Consejeros de D. Luis María Arredondo Malo, D. Fernando de la Quintana García, S.A.R. Infante D. Carlos de Borbón Dos Sicilias y Borbón-Parma, D. Rafael Benjumea Cabeza de Vaca y la Sociedad Novovilla, S.A.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Reelección de Deloitte & Touche España S.L. como Auditor de Cuentas para el ejercicio 2004.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Autorización para la adquisición derivativa de acciones propias por la Sociedad y sus filiales.

Votos a favor 99,999%. Votos en contra, 0,001%. Abstención, 0,000%.

- Autorización al Consejo para aumentar el capital social, conforme al artículo 153.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, en la cantidad máxima de 75.914.369,12 euros.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

- Delegación en el Consejo de la facultad de emitir valores de renta fija, con el límite máximo previsto en el artículo 282.1 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Votos a favor, 99,999%. Votos en contra, 0,001%. Abstención, 0,000%.

- Autorización al Consejo para la interpretación, subsanación, complemento, ejecución y desarrollo de los acuerdos adoptados; concesión de facultades para elevar a público los acuerdos; y autorización al Consejo para aprobar, dentro del plazo máximo de doce meses, un nuevo texto refundido de los Estatutos Sociales.

Votos a favor, 100%. Votos en contra, 0,000%. Abstención, 0,000%.

E.9. Indique, en su caso, el número de acciones que son necesarias para asistir a la Junta General y si al respecto existe alguna restricción estatutaria.

Los Estatutos Sociales no exigen la titularidad de un número mínimo de acciones para asistir a las Juntas Generales, sin que por otra parte existan restricciones estatutarias para que los accionistas puedan asistir a las Juntas.

E.10. Indique y justifique las políticas seguidas por la Sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 26 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General, los accionistas con derecho de asistencia podrán ser representados en la Junta General por un mandatario. La representación será especial para cada Junta y puede ser conferida por los siguientes medios:

- Mediante entrega o correspondencia postal, remitiendo a la sociedad el soporte papel en que se confiera la representación, o tarjeta de asistencia a la Junta, expedida por la Sociedad, firmada y cumplimentada en el apartado que contiene la fórmula impresa para conferir la representación, y en la que consta la solicitud de instrucciones para el ejercicio del derecho de voto y la indicación del sentido en que votará el representante en caso de que no se impartan instrucciones precisas. Las tarjetas de asistencia, delegación y voto recogen expresamente todos los puntos del Orden del Día.
- Mediante medios electrónicos, debiendo utilizarse una firma electrónica basada en un certificado electrónico que el Consejo de Administración, mediante acuerdo adoptado al efecto con carácter previo, considere que reúne adecuadas garantías de autenticidad y de identificación del accionista.

Con independencia del procedimiento de delegación elegido, la persona en quien se delegue la representación, deberá dejar constancia ante la Sociedad de la aceptación de la representación encomendada. Para ello, debe constar la firma del aceptante en el espacio reservado al efecto en la tarjeta de delegación o en el documento en que se confiera la representación. Si la delegación se ha efectuado utilizando medios electrónicos, la aceptación del representante se deberá hacer a través del programa que se habilite al efecto en la página web de la Sociedad, utilizando una firma electrónica basada en las claves de identificación emitidas por la Sociedad con los requisitos que acuerde previamente el Consejo de Administración. En este último supuesto el accionista deberá comunicar a su representante la repre-

sentación conferida para que éste pueda aceptar la delegación. Cuando la representación se confiera al Sr. Presidente, a algún Consejero o al Secretario del Consejo, esta comunicación se entenderá realizada mediante la recepción de dicha delegación electrónica.

Con la finalidad de asegurar el ejercicio de voto, las tarjetas de asistencia prevén:

- La identificación del voto para cada uno de los puntos del Orden del Día y la determinación de la persona en quien se delega.
- Para el caso de falta de delegación en persona concreta, se entenderá otorgada la delegación en el Presidente del Consejo.
- Para el caso de falta de instrucciones de voto, se entenderá que se vota a favor de la propuesta del Consejo de Administración.

Por otra parte, en la convocatoria de la Junta General Ordinaria para la aprobación de las Cuentas del ejercicio 2004, se especificarán los mecanismos para el ejercicio del derecho de voto y delegación por medios de comunicación a distancia.

E.11. Indique si la Compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la Sociedad:

Sí

No



Describa la política

E.12. Indique la dirección y modo de acceso al contenido de Gobierno Corporativo en su página web.

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo 117 de la Ley del Mercado de Valores, en la redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Anónimas Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003, y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, es accesible en el apartado del menú principal "Información para Accionistas e Inversores" de la página web de Inmobiliaria Urbis S.A.: www.urbis.es.

F. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de cumplimiento de la Sociedad respecto de las recomendaciones de Gobierno Corporativo existentes, o, en su caso, la no asunción de dichas recomendaciones.

En el supuesto de no cumplir con alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la Sociedad.

En tanto el documento único al que se refiere la ORDEN ECO/3722/2003, de 26 de diciembre, no sea elaborado, deberán tomarse como referencia para completar este apartado las recomendaciones del Informe Olivencia y del Informe Aldama.

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

1.- Funciones del Consejo de Administración:

Recomendación 1.

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

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

A este efecto se reserva al Consejo de Administración con carácter indelegable las funciones que se detallan a continuación, sin perjuicio de las materias cuya competencia corresponde a la Junta General:

- a) Aprobación de las estrategias generales de la Sociedad.
- b) Aprobación del Reglamento de funcionamiento y régimen interior del Consejo de Administración y sus modificaciones, previo informe del Comité de Auditoría y Cumplimiento. El Consejo de Administración informará a la Junta General de Accionistas de la aprobación del Reglamento y de sus modificaciones, e instará su comunicación a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y su inscripción en el Registro Mercantil.

- c) Nombramiento, retribución y, en su caso, destitución de los miembros de Alta Dirección.
- d) Control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos.
- e) Identificación de los principales riesgos de la Sociedad e implantación y seguimiento de los sistemas de control interno y de información adecuados.
- f) Determinación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública.
- g) Determinación del contenido de la página web corporativa de la Sociedad.
- h) Aprobación de la política en materia de autocartera.
- i) En general, decisión sobre las operaciones que entrañen la adquisición y disposición de activos sustanciales de la Sociedad y las grandes operaciones societarias.
- j) Y las específicamente previstas en el Reglamento del Consejo.

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

2.- Consejeros Independientes

Recomendación 2.

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

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

En cualquier caso, el artículo 5 del Reglamento del Consejo incorpora el concepto de Consejero independiente. Para ser nombrado como tal se requiere, además de los requisitos generales de competencia, experiencia, solvencia y honorabilidad, no incurrir en las incompatibilidades previstas al efecto (no ser ni representar a accionistas capaces de influir en el control de la Sociedad; no haber desempeñado en los tres últimos años cargos ejecutivos en la misma; no hallarse vinculados por razones familiares o profesionales con Consejeros ejecutivos; no tener o haber tenido relaciones con la Sociedad o el Grupo que puedan mermar su independencia) siendo conveniente incorporar personas de otra extracción profesional, de modo que el Consejo se enriquezca con puntos de vista diferentes y con la aportación de experiencias plurales, incluso procedentes de ámbitos ajenos al mundo de la empresa.

3.-Composición del Consejo:

Recomendación 3.

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

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

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

4.- Número de Consejeros:

Recomendación 4.

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

El Informe de la Comisión Aldama renuncia a recomendar un número máximo y mínimo de miembros del Consejo y se limita a señalar: "El Consejo de Administración deberá tener un número razonable de

miembros para asegurar su operatividad y el trabajo de cada Consejero y poder contar con todos los medios necesarios para el mejor y más eficaz ejercicio de sus funciones, incluyendo la comunicación con los responsables de las diferentes áreas de negocio y servicios, y, en su caso, la asistencia de profesionales y expertos externos".

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 29 de abril de 2004 acordó modificar la redacción del artículo 27 de los Estatutos Sociales de Inmobiliaria Urbis, S.A. con la finalidad de reducir de 27 a 15 el número máximo de Consejeros.

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

5.- Presidente del Consejo de Administración:

Recomendación 5.

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

El Presidente del Consejo de Administración, como dispone el artículo 7 del Reglamento del Consejo, tiene la condición de superior jerárquico de la Sociedad. En consecuencia, tiene delegadas todas las facultades delegables de conformidad con lo prevenido en la Ley, los Estatutos Sociales y el Reglamento del Consejo, y le corresponde dirigir el equipo de gestión de la Sociedad, de acuerdo siempre con las decisiones y criterios fijados por la Junta General y el Consejo de Administración en los ámbitos de sus respectivas competencias.

El artículo 3 del Reglamento del Consejo dispone que salvo en materias reservadas a la competencia de la Junta General, el Consejo de Administración es el máximo órgano de decisión de la Sociedad.

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

Dos son las cualidades que distinguen al Presidente del Consejo del resto de miembros: La titularidad de facultades delegadas y la atribución de la competencia para convocar las reuniones del Consejo y fijar el Orden del Día. La primera cualidad tiene dos mecanismos de control: La existencia de facultades indelegables del Consejo (ver B.1.5.) y la posibilidad de que el Consejo revoque en cualquier momento la delegación conferida. En cuanto a la competencia para convocar las reuniones y fijar el Orden del Día, el Reglamento del Consejo establece en su artículo 16 que el Consejo se puede reunir además de cuando lo decida el Presidente, cuando lo soliciten al menos tres Consejeros. El Orden del Día del Consejo se aprueba en la misma reunión. Los Consejeros pueden someter al Presidente la

propuesta de inclusión de cualquier punto no incluido en el Orden del Día.

6.- Secretario del Consejo de Administración:

Recomendación 6.

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

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

7.- Composición de la Comisión Ejecutiva:

Recomendación 7.

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

De acuerdo con el artículo 13.1 del Reglamento del Consejo, éste procurará que el tamaño y la composición cualitativa de la Comisión Ejecutiva se ajusten a criterios de eficiencia.

La Comisión Ejecutiva está compuesta por cuatro Consejeros, dos de los cuales son Consejeros externos y los otros dos Consejeros ejecutivos.

La Comisión Ejecutiva, basándose en el principio de transparencia, informa regularmente al Consejo de Administración sobre las decisiones importantes adoptadas en sus sesiones y le propone la adopción de aquellas decisiones que sean de su exclusiva competencia.

8.- Comisiones Delegadas de Control:

Recomendación 8.

"Que el Consejo de Administración constituya en su seno Comisiones delegadas de control, compuestas

exclusivamente por Consejeros externos, en materia de información y control contable (Auditoría); selección de Consejeros y Altos Directivos (Nombramientos); determinación y revisión de la política de retribuciones (Retribuciones); y evaluación del sistema de gobierno (Cumplimiento)".

El Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A. tiene constituidas la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, integrada por tres Consejeros externos, y la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, integrada también por tres Consejeros externos, cada una de ellas con las competencias que se detallan en el Reglamento del Consejo. Ninguna de estas Comisiones tiene la consideración de delegada del Consejo a efectos de lo establecido en el artículo 141 de la Ley de Sociedades Anónimas.

9.- Información a los Consejeros:

Recomendación 9.

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

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

Durante la reunión, o con posterioridad a la misma, se proporciona a los Consejeros cuanta información o aclaraciones estimen convenientes en relación con los puntos incluidos en el Orden del Día. Además todo Consejero tiene derecho a recabar y obtener la información necesaria y solicitar el asesoramiento de expertos para el cumplimiento de sus funciones, siendo con cargo a la Sociedad el coste de este asesoramiento.

10.- Funcionamiento del Consejo de Administración:

Recomendación 10.

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

Por su parte el Informe Aldama indica que el Consejo "se reunirá todas las ocasiones en las que el Presidente o un número suficiente de Consejeros así lo solicitara, de acuerdo también con sus Estatutos y Reglamento. A lo largo del ejercicio deberá analizar de forma específica el presupuesto y la marcha

del plan estratégico, si lo hubiere, y su grado de cumplimiento, así como los estados financieros trimestrales que la Sociedad haya de enviar a los órganos reguladores o de supervisión de los mercados para su publicación."

El Reglamento del Consejo establece que las reuniones del Consejo sean seis anuales. Asimismo se podrá reunir siempre que el Presidente así lo decida, a iniciativa propia o a petición de, al menos, tres Consejeros. Durante el ejercicio 2004 el Consejo de Inmobiliaria Urbis, S.A. se reunió en ocho ocasiones.

El Consejo recibe la información financiera trimestral previamente revisada por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento.

El Reglamento encomienda al Presidente la función de promover la participación de todos los Consejeros en las reuniones y deliberaciones del Consejo. Los Consejeros pueden delegar su voto, para cada sesión y por escrito, en otro Consejero.

11.- Selección y reelección de los Consejeros:

Recomendación 11.

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

Las propuestas de nombramiento, reelección y ratificación de Consejeros que somete el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopta el propio Consejo por cooptación están precedidas de la correspondiente propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. En caso de apartarse de ella, el Consejo debe dejar constancia en Acta de las razones que justifiquen su decisión.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido los criterios que deben seguirse en la composición del Consejo y en la selección de sus miembros y que han sido detallados en el apartado B.1.14 de este Informe.

12.- Dimisión de los Consejeros:

Recomendación 12.

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

El Reglamento del Consejo prevé que los Consejeros deben poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión si el Consejo, previo informe de

la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, lo considerase conveniente, en los casos que puedan afectar negativamente al funcionamiento del Consejo o al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, cuando se hallen incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

13.- Edad de los Consejeros:

Recomendación 13.

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

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

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

14.- Facilidades de Información para los Consejeros:

Recomendación 14.

"Que se reconozca formalmente el derecho de todo Consejero a recabar y obtener información y el asesoramiento necesarios para el cumplimiento de sus funciones de supervisión, y se establezcan los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, incluso acudiendo a expertos externos en circunstancias especiales".

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

Además, el Reglamento del Consejo atribuye a cada Administrador las más amplias facultades para informarse sobre cualquier aspecto de la Sociedad, para examinar los libros, registros, documentos y demás antecedentes de las operaciones sociales y para inspeccionar todas sus dependencias e instalaciones.

15.- Remuneración de los Consejeros:

Recomendación 15.

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

Por su parte el Informe Adama precisa: "Cabe recomendar con carácter general que las remuneraciones consistentes en entregas de acciones de la Sociedad o Sociedades del Grupo, opciones sobre acciones o referenciadas al valor de la acción, deberían limitarse a los Consejeros ejecutivos o internos".

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

En el apartado B.1.8 del presente Informe de Gobierno Corporativo se informa sobre la remuneración de los Consejeros de manera agregada.

No existen en la Sociedad fórmulas de incentivos consistentes en la entrega de acciones o de derechos de opción sobre las mismas o mediante cualquier otro sistema de remuneración que esté referenciado al valor de las acciones.

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

Recomendación 16.

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

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

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

- Obligación de lealtad y diligente administración.
- Obligación de confidencialidad.
- Obligación de no competencia.
- Obligación de abstención e información en los casos de conflicto de interés.

- Obligación de no hacer uso de los activos sociales.
- Obligación de pasividad.
- Obligación de no aprovechar en beneficio propio las oportunidades de negocio.

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

17.- Transacciones con accionistas significativos:

Recomendación 17.

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

El Reglamento del Consejo dispone en el artículo 29 que éste conocerá de cualquier transacción directa o indirecta entre la Sociedad y un accionista significativo, valorando la transacción desde el punto de vista de la igualdad de trato debido a todos los accionistas y de las condiciones de mercado, y recojiéndose en la Memoria, así como en el Informe Anual de Gobierno Corporativo y en la Información pública periódica, en los términos previstos en sus respectivas normas reguladoras, información sobre las transacciones de especial relieve.

El presente Informe contiene en el apartado C.1 detallada información sobre las operaciones realizadas por Inmobiliaria Urbis S.A. con los accionistas significativos.

18.- Comunicación con los accionistas:

Recomendación 18.

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

- Transparencia en los procedimientos para el ejercicio de los derechos de información, representación y voto.

La representación o delegación del voto en las Junta Generales se regula en el artículo 19 de los Estatutos Sociales y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta General de Accionistas.

Conforme a lo regulado en los artículos citados, se contempla la posibilidad de ejercitar el derecho de representación mediante correspondencia postal u otros medios de comunicación electrónica o telemática, favoreciéndose así la participación de los accionistas en la gestión de la Sociedad.

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

Conforme a lo dispuesto en el Reglamento de la Junta, la página web de la Sociedad debe escoger, desde la fecha de convocatoria de la Junta, los detalles relativos a los medios y procedimientos para conferir la representación.

La tarjeta de asistencia recoge expresamente todos los puntos del Orden del Día, solicitando la indicación de voto para cada uno de ellos y la determinación del accionista en quien se delega.

- Comunicación con los accionistas y en particular con los inversores institucionales.

El ejercicio del derecho de información a los accionistas se regula en el artículo 23 de los Estatutos Sociales, artículos 7 y 23 del Reglamento de la Junta General y artículo 27 del Reglamento del Consejo. Los citados artículos establecen que debe ponerse a disposición de los accionistas y con ocasión de la Junta General, cuanta información sea legalmente exigible, debiendo atenderse las solicitudes de información que formulen los accionistas en relación con los asuntos del Orden del Día y con la información pública remitida a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las solicitudes de información se pueden realizar mediante la entrega de la petición en el domicilio social, o mediante su envío por correspondencia postal u electrónica. Además en el propio acto de la Junta General se atenderán las preguntas que en relación con los asuntos del Orden del Día formulen los accionistas asistentes a la misma.

Los accionistas pueden comunicarse con carácter general con la Sociedad mediante correspondencia postal (Unidad de Relaciones con los Accionistas e Inversores, calle General Pardiñas, núm. 73. 28006 Madrid) y electrónica (accionistas@urbis.es), así como mediante el Servicio de Atención Telefónica (91 590 37 11).

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

19.- Transparencia con los Mercados:

Recomendación 19.

"Que el Consejo de Administración, más allá de las exigencias impuestas por la normativa vigente, se responsabilice de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando

se refiera a la estructura del accionariado, a modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera".

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

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

Además y en cumplimiento de lo recomendado en el Informe Aldama sobre el derecho que asiste a los inversores a conocer los datos clave de los procesos de toma de decisiones en las Sociedades cotizadas y de aquellos aspectos importantes del Gobierno Corporativo societario, el Reglamento del Consejo establece que el Consejo debe elaborar y hacer público con carácter anual un informe de Gobierno Corporativo, de conformidad con lo establecido en la legislación vigente.

20.- Información financiera:

Recomendación 20.

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

De acuerdo con lo previsto en el Reglamento del Consejo, toda la información que se pone a disposición de los mercados se elabora con arreglo a los mismos principios, criterios y prácticas profesionales con que se elaboran las Cuentas Anuales y goza de la misma fiabilidad que éstas. A tal efecto, dicha información es revisada, antes de ser difundida, por la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, que entre sus funciones tiene la de velar para que la información financiera que, además de la anual, se facilite a los mercados y a sus órganos de supervisión, se elabore conforme a los mismos principios y prácticas de las Cuentas Anuales.

21.- Auditores externos:

Recomendación 21.

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

El respeto a la independencia de los Auditores externos viene refrendado por el Reglamento del Consejo de Administración, que dispone que las relaciones con el Auditor de Cuentas de la Sociedad se encauzarán a través de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la cual tiene entre sus funciones la de velar por la independencia del Auditor, prestando atención a aquellas circunstancias o cuestiones que pudieran ponerla en riesgo y a cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la Auditoría de cuentas.

Adicionalmente no se pueden contratar servicios distintos de los de auditoría que puedan poner en peligro la independencia de la Auditora. Se establece el límite que representan los honorarios satisfechos en un máximo del 2% sobre el total de ingresos de la firma auditora, no pudiéndose contratar con la firma que lo supere. Además se fija la necesidad de que cada siete años el socio de la firma auditora responsable del equipo de trabajo destinado al Grupo sea sustituido.

Los honorarios devengados por Deloitte & Touche España, S.L. por la realización de la auditoría de las Cuentas del ejercicio 2004 de las distintas Sociedades que componen el Grupo Inmobiliario Urbis, S.A., y Sociedades dependientes ascendieron a 108.726 euros, que representan el 0,0005% de los honorarios totales de la firma Deloitte & Touche España, S.L. Otras firmas externas de Auditoría devengaron en el año 2004 la cantidad de 3.888 euros por los trabajos de revisión de las Cuentas de Sociedades dependientes.

Por otra parte, los honorarios devengados durante el ejercicio 2004 por el Auditor externo por la prestación de servicios profesionales de naturaleza distinta a los de auditoría, ascendieron a 24.000 euros.

22.- Salvedades en el Informe de Auditoría:

Recomendación 22.

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

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

de cada auditoría y las respuestas del equipo de gestión a sus recomendaciones y mediar en los casos de discrepancias entre el Consejo y el Auditor de Cuentas en relación con los principios y criterios aplicables en la preparación de los estados financieros.

No se han producido reservas ni salvedades en las Cuentas individuales de Inmobiliaria Urbis, S.A. ni en las consolidadas del Grupo en los tres últimos ejercicios cerrados.

23.- Informe anual de Gobierno Corporativo:

Recomendación 23.

"Que el Consejo de Administración incluya en su informe público anual información sobre sus reglas de gobierno, razonando las que no se ajusten a las recomendaciones de este Código".

La Sociedad, conforme a lo establecido en la legislación vigente, publica desde el año 2004 un Informe Anual de Gobierno Corporativo, que es aprobado por el Consejo de Administración, remitido a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y puesto a disposición de todos sus accionistas e inversores en la página web corporativa.

24.- Reglamento del Consejo de Administración y de la Junta General:

Recomendación 24.

Según el Informe Aldama, "toda sociedad habría de dotarse de un conjunto de reglas o criterios de gobierno corporativo incluyendo, al menos, los Reglamentos de la Junta General y del Consejo de Administración.

Inmobiliaria Urbis, S.A. aprobó en la Junta General Ordinaria celebrada el día 29 de abril de 2004 el "Reglamento de la Junta General de Accionistas".

El ámbito de aplicación de dicho Reglamento contiene lo recomendado en el Informe Aldama, al recoger aspectos relativos a la convocatoria, preparación, información, concurrencia, desarrollo y ejercicio de los derechos políticos de los accionistas.

Por lo que respecta al Reglamento del Consejo de Administración, éste fue aprobado en la sesión del Consejo del día 25 de marzo de 2003 y fue objeto de adaptación a la Ley 26/2003, de 17 de julio, por acuerdo del Consejo de fecha 24 de marzo de 2004. Por otra parte, el Consejo de Administración en sus reuniones de 9 de junio y 22 de septiembre aprobó, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento, la modificación del artículo 16, apartado 2, párrafos primero y tercero del citado Reglamento, a fin de adaptar la redacción de dicho artículo a las normas de convocatoria del Consejo establecidas en los Estatutos Sociales.

Tanto el Reglamento de la Junta General como el Reglamento del Consejo están a disposición de cualquier accionista o inversor en la página web de la Sociedad.

25.- Página web corporativa:

Recomendación 25.

Según el Informe Aldama "Las empresas cotizadas deben tener una página web a través de la cual pueden tanto informar a sus accionistas, inversores y al mercado en general de los derechos económicos y de todos aquéllos de carácter significativo que se produzcan en relación con la Sociedad, como facilitar la participación de los accionistas en el ejercicio de su derecho de información, y, en su caso, de otros derechos societarios".

En ejecución del acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de Inmobiliaria Urbis, S.A., en reunión celebrada el día 18 de febrero de 2004, la totalidad de la información requerida por el artículo de la Ley del Mercado de Valores, en redacción dada por la Ley 26/2003, de 17 de julio, de Transparencia de Sociedades Cotizadas, por la Orden ECO/3722/2003. y por la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores 1/2004, de 17 de marzo, se encuentra en la página web de la Sociedad: www.urbis.es.

G. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de Gobierno Corporativo aplicado por su Sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la Sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de Gobierno Corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

En relación con el apartado B.1.8. b) del presente Informe se hace constar que las dietas percibidas por los Consejeros de la Sociedad en el año 2004 por su pertenencia a Consejos de Administración de Sociedades del Grupo ascendieron a 600 euros.



Esta misma cantidad debe entenderse recogida en el apartado B.1.8. c) como remuneración percibida de las Sociedades del Grupo por los Consejeros ejecutivos.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 23-02-2005.

Indique los Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

