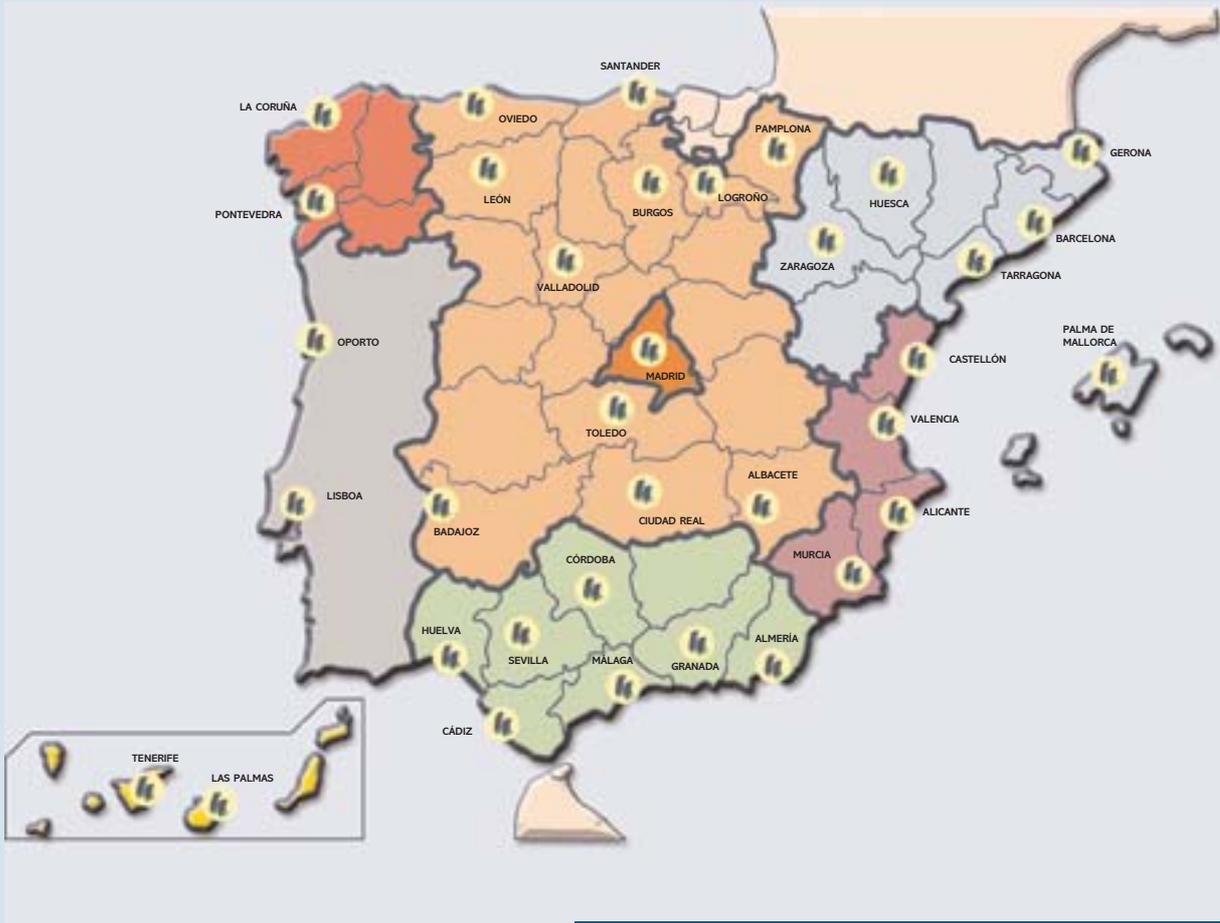


PROMOCIÓN RESIDENCIAL



Zonas de Actuación de Inmobiliaria Urbis

Regional Centro

Madrid

Regional Andalucía

Almería
Cádiz
Córdoba
Granada
Huelva
Málaga
Sevilla

Regional Nordeste

Barcelona
Gerona
Huesca
Palma de Mallorca
Tarragona
Zaragoza

Regional Levante

Alicante
Castellón
Murcia
Valencia

Regional Norte y Castilla-La Mancha

Albacete
Badajoz
Burgos
Ciudad Real
León
Logroño
Oviedo
Pamplona
Santander
Toledo
Valladolid

Regional Canarias

Las Palmas
Tenerife

Regional Galicia

La Coruña
Pontevedra

Portugal

Lisboa
Oporto

Debemos comenzar este capítulo de nuestra Memoria con unos comentarios sobre el mercado residencial español, que en 2004 ha vuelto a caracterizarse por la fortaleza de la demanda que, a pesar del aumento de la oferta, ha provocado subidas de precios superiores al 15%.

Aunque el ritmo de crecimiento del mercado y la duración del periodo alcista, que empezó en 1997, siguen siendo objeto de comentarios alarmistas, entendemos que no puede hablarse de "burbuja", sino de la conjunción de un ciclo expansivo y de cambios estructurales en la sociedad y la economía españolas que impulsan la demanda.

Hay que matizar además que los datos referentes a las subidas de precios y al número de viviendas iniciadas no son alarmantes si se analizan con perspectiva. Así, gran parte de la subida acumulada de precios se explica por un proceso de convergencia con otros países más desarrollados y el incremento en el número de viviendas iniciadas se debe, en gran medida, al mercado de segunda residencia en costa.

Por otro lado, la fortaleza del mercado es sostenible porque no se basa en elementos meramen-

te especulativos sino en factores estructurales, demográficos, sociológicos, económicos y financieros. Básicamente, los españoles siguen siendo compradores de vivienda, hay muchos más hogares potenciales y mayor riqueza y capacidad adquisitiva.

Inmobiliaria Urbis cree que el mercado en su conjunto acabará evolucionando gradualmente desde el actual escenario expansivo hacia otro más estable y estructural, desaceleración suave en ritmos de venta y en crecimiento de precios, que consideramos positiva.

En cualquier caso, el mercado residencial español es muy heterogéneo y las subidas acumuladas de precios ya han empezado a retraer la demanda de algunos segmentos, básicamente en los productos y emplazamientos más caros (lujo, Madrid...) y en la segunda residencia (costa...).

En suma, creemos que el mercado en su conjunto tiende a la desaceleración, pero que seguirá habiendo una gran demanda potencial de primera residencia a precios asequibles. Creemos además que, dada la fragmentación del sector, hay potencial de crecimiento para los jugadores que puedan satisfacer esa demanda.



Paseo interior de la promoción "Port Adriano". Calviá. Mallorca.

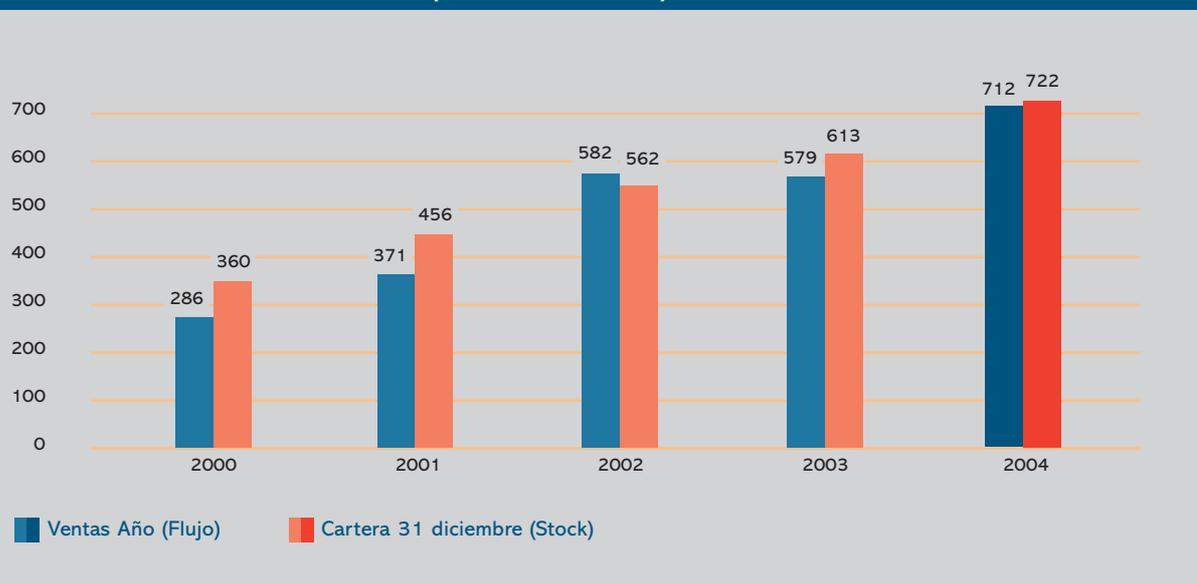
Con respecto a Inmobiliaria Urbis, la línea de negocio de promoción residencial ha tenido un muy buen comportamiento en 2004, no sólo en los resultados ya comentados, sino también en las variables operativas y comerciales.

Así, las ventas de gestión de viviendas, medidas consistentemente como la cifra de contratos más

variación de reservas, han sido de 711,7 millones de euros, lo que supone un 23% más que en 2003.

Por lo que respecta a la cartera de contratos y reservas pendientes de contabilización en resultados, crece un 18% hasta los 722,4 millones, lo que asegura más de un año de ingresos futuros.

Ventas Comerciales de Viviendas (Millones de euros)



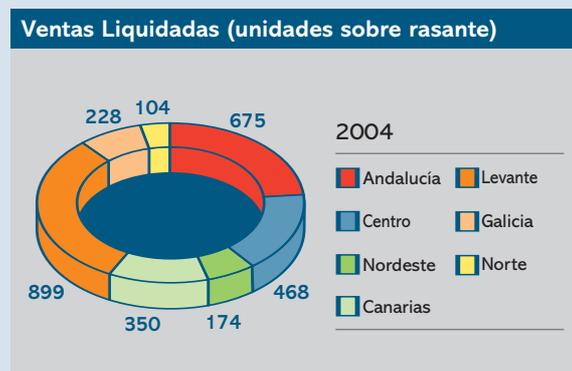
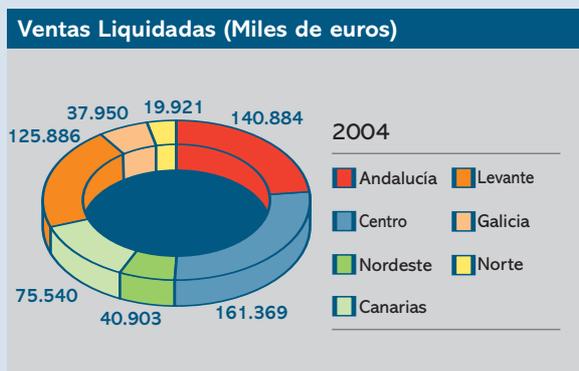
El ritmo de venta, calculado consistentemente como el periodo medio de liquidación del stock en comercialización, ha pasado de 13,1 meses en 2003 a 12,7 meses en 2004, cifra muy positiva por la mejora que supone y por ser muy inferior a los 24 meses medios de construcción y entrega.

En términos de tendencia, es destacable además que en el segundo semestre del año se han acelerado las ventas.

Todos estos datos confirman el buen comportamiento de nuestros productos de primera residencia urbana y precio medio. Al respecto, señalar que Urbis está presente en más de 30 ciudades, con un producto de primera residencia, cuyo precio medio es de 215 mil euros.

En 2004, siguiendo con la política de expansión y diversificación geográfica, se han creado las dele-

gaciones de Burgos, Logroño, Mérida, Santander, Toledo y Oporto.



Para el futuro, Urbis prevé que sus ventas residenciales sigan creciendo, a pesar del escenario de desaceleración previsto para el conjunto del sector, porque **tenemos el suelo para ganar cuota de mercado en el segmento más amplio y estable, a precios asequibles:**

1) **Tenemos el suelo...**

- 3,5 millones de metros cuadrados de edificabilidad.
- Aseguran el crecimiento, sin necesidad de nuevas inversiones, hasta 2008.

2) **...Para ganar cuota de mercado...**

- Sector muy fragmentado y heterogéneo, con más de 5.000 jugadores.
- Ninguna empresa tiene una cuota de mercado relevante.

3) **...En el segmento más amplio y estable...**

- Primera residencia urbana.
- Muy adaptada a la demanda local.
- En más de 30 ciudades.

4) **...A precios asequibles.**

- Promoción basada en la previa gestión urbanística del suelo, que implica costes más competitivos.
- Urbis no considera subidas de precios en sus modelos de inversión.

Por último, no debemos acabar este capítulo sin mencionar el éxito de nuestra página web, www.promocionesurbis.com, un canal comercial que permite no sólo seleccionar y visitar nuestras promociones, sino también imprimir planos, calcular hipotecas, hacer reservas, etc., y que se ha convertido en uno de los sitios web más avanzados y visitados del Sector.

REGIONAL CENTRO



Zonas de Actuación

Madrid

Alcorcón

Algete

Boadilla del Monte

Getafe

Pinto

Rivas-Vaciamadrid

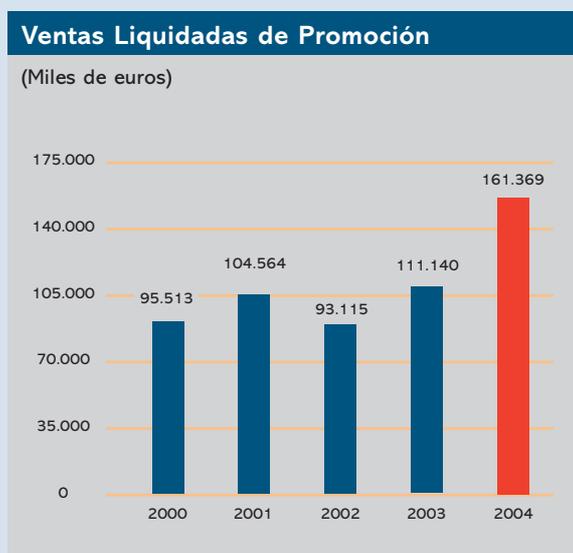
San Sebastián de los Reyes

Valdemoro

En el año 2004 se ha producido un cambio en el ámbito de actuación de la Regional Centro, habiéndose decidido, para mejorar la eficacia de la gestión, que esta Dirección Regional desarrolle su actuación exclusivamente en la Comunidad de Madrid.

Cuenta con tres Delegaciones: la Delegación Madrid-1, responsable de los desarrollos inmobiliarios en Madrid Capital; la Delegación Madrid-2 que tiene su ámbito de trabajo en la corona perimetral a la capital en sus zonas Este, Norte y Oeste y la Delegación Madrid-3 que se ocupa de la corona Sur de Madrid y, en especial, de los Municipios del Sur de la Comunidad.

Durante el ejercicio se ha avanzado de un modo significativo en la gestión urbanística de los suelos importantes que ya eran propiedad de Urbis o que se han adquirido en el año (Vallecas; Tempranales y Cerro del Baile) en San Sebastián



de los Reyes; El Restón en Valdemoro; el Mayorazgo de Boadilla y otros. Asimismo se ha continuado de modo satisfactorio con la actividad inmobiliaria que se describe a continuación.

Ventas Liquidadas en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Residencial Parque Urbis	Madrid	-	-	285	1	75	3
Luis Mitjans	Madrid	17.264	52	874	6	3.054	143
Altos de Arturo Soria II-III y IV	Madrid	33.510	267	-	-	13.910	700
Edificio UTE Realojos La Veguilla	Madrid	5.172	58	-	-	1.482	121
Residencial Alhaurin	S.S. de los Reyes	435	2	-	-	-	-
El Olivar de Pinto	Pinto	6.435	66	240	3	2.631	134
Residencial La Florida	Pinto	2.022	10	-	-	-	-
Otras promociones liquidadas		-	-	183	3	2.030	101
Total		64.838	455	1.582	13	23.182	1.202

Promociones en Comercialización en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Altos de Arturo Soria V-VI y VII	Madrid	27.460	212	-	-	10.324	545
Residencial Parque Vaguada	Madrid	16.584	175	545	5	8.439	395
Residencial Monte Real	Madrid	8.131	86	-	-	5.010	204
Residencial La Dehesa	S.S. de los Reyes	8.626	64	320	4	3.758	173
Parque Industrial Urbis	Algete	-	-	21.428	112	-	-
Getafe Tropic Costa	Getafe	10.562	120	-	-	7.879	325
El Mirador de la Gavia	Madrid	10.342	113	4.000	233	-	-
Total		81.705	770	26.293	354	35.410	1.642

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Alameda del Mayorazgo I F. Colect.	Boadilla del Monte	10.440	72	4.896	216	-	-	-	-
El Mayorazgo I Unifamiliares	Boadilla del Monte	8.400	42	-	-	-	-	-	-
El Mayorazgo II Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	10.730	74	5.032	222
El Mayorazgo III Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	10.585	73	4.964	219
El Mayorazgo IV Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	7.105	49	3.332	147
El Mayorazgo V Colectiva	Boadilla del Monte	-	-	-	-	3.625	25	950	75
El Mayorazgo II Unifamiliares	Boadilla del Monte	-	-	-	-	4.000	20	-	-
El Mayorazgo III Unifamiliares	Boadilla del Monte	-	-	-	-	8.160	34	-	-
Boadilla Terciario	Boadilla del Monte	-	-	-	-	11.885	48	-	-
Puente de la Princesa I y II	Madrid	-	-	-	-	24.585	230	11.500	552
Mazarredo	Madrid	-	-	-	-	2.444	48	2.136	108
Canillejas	Madrid	-	-	-	-	6.586	65	2.894	163
Edificio Avda. San Luis	Madrid	11.513	146	9.935	212	-	-	-	-
Adelfas I y II	Madrid	12.293	115	5.750	276	7.431	74	2.812	148
Parcela A-19-22 La Veguilla	Madrid	-	-	-	-	15.488	154	-	-
Tempranales I-II y III	S.S. de los Reyes	-	-	-	-	32.712	239	5.964	563
Cerro del Baile I y II	S.S. de los Reyes	-	-	-	-	15.735	124	2.357	251
Vallecas V.L. II (1-9-D)	Madrid	3.412	38	1.270	77	-	-	-	-
Vallecas V.L. III (2-28-A-D)	Madrid	7.009	79	2.870	159	-	-	-	-
Vallecas V.L. IV (1-57-C-D)	Madrid	-	-	-	-	6.460	64	2.582	129
Vallecas V.L. V (1-67-D)	Madrid	-	-	-	-	10.500	105	4.140	211
Vallecas V.L. VI (2-103-B)	Madrid	-	-	-	-	3.451	35	1.420	71
Vallecas V.L. U.E.5 P.43-A	Madrid	-	-	-	-	5.612	47	1.457	94
Vallecas V.L. U.E.5 34-C/39-B	Madrid	-	-	-	-	5.116	50	1.786	102
Villaverde Butarque PP UZP 1,05	Madrid	-	-	-	-	6.847	65	5.229	164
El Restón	Valdemoro	45.552	292	3.116	-	-	-	-	-
Total		98.619	784	27.837	940	199.057	1.623	58.555	3.219

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

DELEGACIÓN DE MADRID 1

Durante el ejercicio la Delegación ha desarrollado y solicitado licencia de un nuevo y prestigioso proyecto de remodelación el “**Edificio San Luis**”, situado en la Avenida de San Luis, muy cerca de la calle Arturo Soria. Sobre este inmueble, que estaba en un principio destinado a oficinas, se ha proyectado un exclusivo edificio de 146 viviendas y 23 oficinas, equipado con piscina, gimnasio, sauna y zonas ajardinadas con una edificabilidad total de 14.375 m².

Prácticamente la totalidad de las 52 viviendas del “**Edificio Garibay**” han sido entregadas a nuestros clientes a finales del año.

En 2005 se iniciará la tramitación de los planes parciales de tres importantes actuaciones. La de “**Mazarredo**”, situada en la calle del mismo nombre en el distrito de Arganzuela tiene una edificabilidad de 2.444 m² para 48 viviendas.



Estado actual del Edificio de la Avda. San Luis y maqueta del Edificio proyectado.



La de “Canillejas”, en la Avenida de Arcentales, dispone de una edificabilidad para 65 viviendas y, por último, la de “Puente Princesa”, con una edificabilidad de 24.585 m², lo que permitirá construir en torno a las 230 viviendas. Esta promoción se encuentra magníficamente situada, entre la calle Antonio López y la M-30, en uno de los tramos en que esta vía será soterrada convirtiéndose en jardín la parte liberada del tráfico.

En la privilegiada zona de “Los Fresnos de Boadilla”, donde Urbis construirá 389 viviendas entre unifamiliares y colectivas, han finalizado los trabajos de urbanización y en 2005 se iniciarán las obras de las primeras 72 viviendas en la promoción “Alameda del Mayorazgo”. En esta misma zona hay disponibilidad de 12.000 m² para terciario.



Promoción “Alameda del Mayorazgo”
en la Urbanización “Los Fresnos de
Boadilla”. Boadilla del Monte.



La promoción más importante que desarrolla esta Delegación, el complejo residencial “**Los Altos de Arturo Soria**” con 537 viviendas, vendidas en un 89 %, consta de diversas instalaciones deportivas, gimnasio, padel, piscinas exteriores, zonas ajardinadas y piscina climatizada.

En la Sociedad “*Retiro Inmuebles, S.L.*”, constituida al 50 % con Necso Inmobiliaria, disponemos de una edificabilidad de 19.724 m² en el solar “**Adelfas**”.



“Los Altos de Arturo Soria”. Madrid.

DELEGACIÓN DE MADRID 2

Durante este ejercicio, se ha continuado con la promoción **“Parque Vaguada Residencial”**, situada en la Av. Monforte de Lemos junto a la estación de metro de Peñagrande y a escasos metros del Centro Comercial **“La Vaguada”**. Esta promoción, en urbanización cerrada, consta de 175 viviendas y está equipada con piscina, pista de padel, zonas ajardinadas y de juegos.

Dentro del mismo ámbito **“Vereda de Ganapanes-Peñachica”**, comenzó en el mes de

Noviembre de 2004 la construcción y comercialización de las 86 viviendas que componen la promoción **“Residencial Monte Real”**, también en urbanización cerrada y con las mismas dotaciones deportivas y de descanso.

En la parcela A-10, del mismo ámbito, se han entregado 87 viviendas. El resto de la edificabilidad que Inmobiliaria Urbis tiene en la zona se concentra en dos parcelas A-19 y A-22 para un total de 154 viviendas.



“Parque Vaguada Residencial”. Madrid.

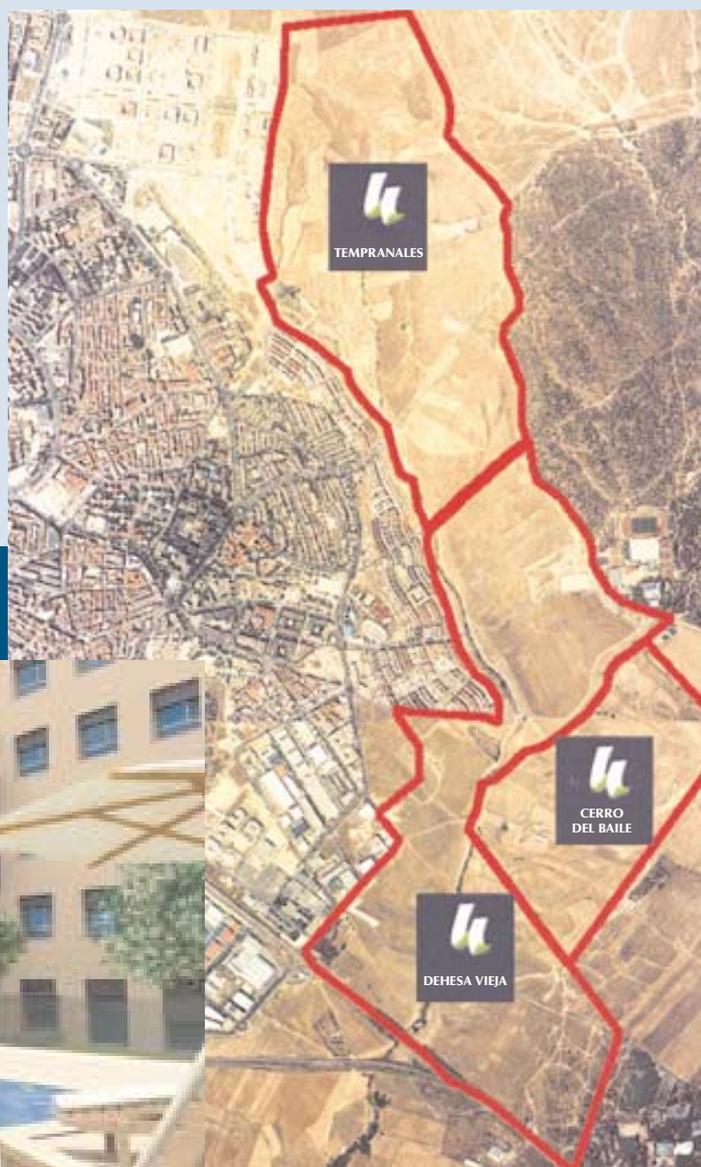
En el municipio de *San Sebastián de los Reyes*, en el ámbito de *“Dehesa Vieja”*, se ha iniciado la comercialización de la promoción *“Residencial La Dehesa”*, con 64 viviendas multifamiliares, zonas comunes, pistas de padel, piscinas y jardines en una urbanización cerrada.

Respecto a la gestión de suelo en desarrollo destacamos el Área de Reparto *“AR-1 Tempranales”* de *San Sebastián de los Reyes*, en la que Inmobiliaria Urbis posee 187.250 m² de suelo bruto, lo que representa el 17 % del ámbito y en

el Área de Reparto *“AR-2 Cerro El Baile”* disponemos de 63.979 m² de suelo bruto que representa el 5 % del sector.

Dentro de la política de diversificación de la actividad inmobiliaria, en el mes de Mayo de 2004 se inició con notable éxito la comercialización de la promoción *“Parque Industrial Urbis”* en el municipio de *Algete*, que consta de 112 naves industriales repartidas en un minipolígono cerrado con una edificabilidad de 21.428 m².

“Residencial La Dehesa”. San Sebastián de los Reyes (Madrid).



Entre la actividad desarrollada por esta Delegación en el ejercicio 2004 conviene destacar que en la *“Urbanización Club de Campo”*, de San Sebastián de los Reyes, se entregaron

las 132 viviendas de las promociones *“Zaudin”* y *“Alahurín”* con lo que Inmobiliaria Urbis culminó su actuación en esta urbanización donde ha desarrollado un total de 886 viviendas uni-



Vista aérea de la urbanización *“Club de Campo”*. San Sebastián de los Reyes (Madrid).

familiares rodeadas de amplios espacios verdes, zonas comerciales y reserva para equipamientos.

La urbanización es colindante con los dos campos de golf y magníficas instalaciones deportivas de la Real Sociedad Hípica Española.



DELEGACIÓN DE MADRID 3

El ámbito de actuación de esta Delegación abarca la Corona Sur de Madrid Capital con los municipios del Sur de la Comunidad Autónoma.

Durante el año 2004 la actividad de la Delegación se ha centrado básicamente en los municipios de *Rivas-Vaciamadrid, Getafe, Pinto, Alcorcón* y en los Distritos Municipales de *Villa de Vallecas* y *Villaverde* de Madrid.

En *Rivas-Vaciamadrid* han concluido las obras de las promociones de vivienda protegida “Residencial Las Jaras” y “Residencial Levante” de 64 y 80 viviendas respectivamente. También en fase avanzada de acabado se

encuentran las promociones “El Olivar de Pinto” y “Residencial la Florida” en la ciudad de Pinto.

En Madrid, en el Distrito Municipal Villa de Vallecas, concretamente en el “*Ensanche de Vallecas*”, el más avanzado de los nuevos desarrollos del Sureste de Madrid, se han iniciado las obras de 113 viviendas de la promoción “El Mirador de La Gavia”.

También en el “*Ensanche de Vallecas*” se ha solicitado Licencia Municipal para la construcción de otras 82 viviendas libres, y redactado el proyecto para otras 44 viviendas.



“El Mirador de La Gavia”. Madrid.

Respecto a la compra de suelo esta Delegación ha realizado una gran actividad habiéndose efectuado las adquisiciones siguientes:

- En el *Ensanche de Vallecas*, tres parcelas con una edificabilidad de 24.000 m².
- En *Getafe* 10.270 m² de edificabilidad junto a la Universidad Carlos III.
- En *Alcorcón* 50.000 m² de edificabilidad en el Sector “*Retamar de la Huerta*”, situado junto a la Urbanización Campodón del término de Villaviciosa de Odón.
- En el distrito de *Villaverde*, en el Sector “*Villaverde-Barrio de Butarque*”, se han adquirido 24.600 m² de suelo.



Accesos a la nueva urbanización.

Vista aérea de la zona que ocupará el “Ensanche de Vallecas”.



REGIONAL ANDALUCÍA



Zonas de Actuación

Almería

Níjar (Cabo de Gata)

Cádiz

El Puerto de Santa María
Chiclana
Jerez de la Frontera
Puerto Real
Rota
San Fernando

Córdoba

Granada

Armillá
Las Gabias

Huelva

Aljaraque

Málaga

Estepona
Marbella

Sevilla

Dos hermanas
Guillena-Gerena
Mairena del Aljarafe
San Juan de Aznalfarache
Tomares
Valencina de la Concepción

La Regional de Andalucía desarrolla su actividad en casi toda la Comunidad Autónoma, teniendo su sede regional en Jerez de la Frontera y delegaciones en cada una de las provincias en las que está presente: Almería, Cádiz, Córdoba, Granada, Huelva, Málaga y Sevilla.

Durante el ejercicio 2004 se han contratado unas ventas de 2.069 unidades (viviendas, locales, oficinas, garajes y parcelas) alcanzando un importe de 199,7 millones de euros. Asimismo, las ventas liquidadas han ascendido a 142,24 millones de euros. A 31 de diciembre había contratadas ventas para liquidar en 2005 por importe de 57 millones de euros.

En 2004 se han realizado importantes compras de suelo en los municipios de Jerez de la Frontera y El Puerto de Santa María, en Cádiz; Marbella y Estepona, en Málaga; Las Gabias, en Granada, así como en la capital almeriense y en el municipio de Níjar, en pleno Parque Natural del Cabo de Gata.

La reserva de suelo a 31 de diciembre asciende a 1.024.187 m² edificables sobre cota cero, de los que un total de 116.162 m² corresponden a promociones a iniciar en 2005. De los restantes suelos son urbanos 557.636 m² y el resto se encuentra en distintos procesos urbanísticos.



Ventas Liquidadas en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificios Panorama III	Sevilla	11.630	97	226	1	3.207	170
Montelar VI y VII	San Juan de Aznalfarache	7.747	61	209	4	614	32
Residencial San Mateo I-III y IV	Sevilla	-	-	-	-	655	67
Edificio Jaén	Jerez de la Frontera	810	7	139	4	815	25
Edificio Manila	Jerez de la Frontera	4.727	43	-	-	1.607	67
Santa Dorotea I y II	Jerez de la Frontera	3.240	15	-	-	-	-
Residencial Urbis	San Fernando	3.718	32	-	-	-	-
Los Brezos	El Puerto Sta María	3.088	25	-	-	837	25
Las Dunas I y II	El Puerto Sta María	7.400	65	-	-	961	32
Las Salinas V y VI	El Puerto Sta María	2.265	18	-	-	-	-
Bahía Golf I y II	Rota	3.280	29	-	-	1.025	58
Real de los Llanos I-IIA y IIB	Armillá	7.327	39	-	-	-	-
Altos del Serrallo I	Granada	10.910	94	-	-	3.928	111
Teatinos II-III y IV	Málaga	8.164	53	3.840	38	6.956	232
Otras Promociones liquidadas	-	1.082	11	3.435	39	3.426	145
Total		75.388	589	7.849	86	24.031	964

Promociones en Comercialización en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Torneo III y IV	Sevilla	12.407	108	226	1	5.229	258
Montelar VI-VII-VIII y IX	San Juan de Aznalf	22.349	209	1.089	12	5.920	243
Las Salinas V y VI	El Puerto Sta. María	2.265	18	-	-	-	-
Las Lomas de Urbis II y III	Puerto Real	2.777	31	-	-	1.253	31
Edificio Jaen	Jerez de la Frontera	1.065	9	289	8	1.408	45
Edificio Almería	Jerez de la Frontera	11.853	88	784	24	7.139	194
Edificio Manila	Jerez de la Frontera	4.727	43	-	-	1.607	67
Haciendas de Urbis II	El Puerto Sta. María	4.525	35	-	-	-	-
Edificio Ancora II	El Puerto Sta. María	4.820	58	-	-	1.645	71
Santa Dorotea II	Jerez de la Frontera	3.082	14	-	-	-	-
Residencial Urbis V	San Fernando	3.718	32	-	-	-	-
Manuel de la Quintana I	Jerez de la Frontera	7.857	45	-	-	-	-
Hacienda Montelar I y II	Jerez de la Frontera	5.524	45	-	-	5.376	45
Los Brezos	El Puerto Sta. María	1.319	11	-	-	373	11
Las Dunas I y II	El Puerto Sta. María	2.595	23	-	-	504	17
Bahía Golf I y II	Rota	3.280	29	-	-	1.178	64
Alicate Playa IV y V	Marbella	9.490	47	-	-	1.887	72
Pueblo Andaluz V y VI	Estepona	15.471	108	-	-	7.326	117
Teatinos I-II-III y IV	Málaga	5.330	34	1.656	11	5.483	185
Pueblo Mediterráneo IV	Estepona	9.855	34	-	-	-	-
Cañada de los Cardos	Málaga	11.126	92	196	2	4.646	205
Real de los Llanos I-II y III	Armillá	11.979	62	-	-	-	-
Jardín Botánico III-IV y V	Málaga	15.215	150	1.030	2	6.254	300
Altos de Serrallo I	Granada	4.789	41	-	-	1.552	44
Pedro Verde Golf IV	Las Gabias	3.886	21	-	-	-	-
Edificio Violón	Granada	3.469	27	544	6	1.809	55
Gran Plaza I-II y III	Almería	-	-	4.885	41	1.546	56
Marismas de Urbis I-II y III	Aljaraque	18.537	137	-	-	-	-
Edificio Almirajara	Almería	12.211	101	695	6	2.948	149
Edificio Grazalema	Almería	20.525	162	574	1	5.868	218
Otras Promociones en comercialización	-	1.275	11	4.514	56	4.651	243
Total		237.321	1.825	16.482	170	75.602	2.690

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Montelar VIII y X	S. Juan Aznalfarache	12.899	133	-	-	-	-	-	-
Miravalle IV	Dos Hermanas	2.867	39	419	5	7.050	54	1.181	14
Los Girasoles	Sevilla	-	-	-	-	-	-	4.527	1
Torneo	Sevilla	-	-	-	-	1.355	9	-	-
Su Eminencia	Sevilla	-	-	-	-	15.366	128	-	-
Sector 4	S. Juan Aznalfarache	-	-	-	-	73.090	709	10.000	100
Williams	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	56.650	557	-	-
Parquealtillo I y II	Jerez de la Frontera	6.278	49	742	1	3.933	31	1.593	1
Los Villares	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	25.471	210	-	-
Membrillar	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	-	-	1.000	15
Edificio Ancora	El Pto. Sta. María	7.903	66	-	-	-	-	-	-
Ronda Este	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	5.000	50	-	-
Camping Valdelagrana	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	20.800	254	-	-
Cantarrana	El Pto. Sta. María	-	-	-	-	58.452	580	-	-
Matacardillo I	Jerez de la Frontera	6.062	58	-	-	6.062	58	-	-
Viña Telégrafo	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	-	-	92.400	198
Los Villares Raboatún	Jerez de la Frontera	-	-	-	-	66.990	648	-	-
Pueblo Andaluz VII y VIII	Estepona	-	-	-	-	6.460	59	2.640	1
Cañada de los Cardos	Málaga	-	-	-	-	56.997	527	1.376	13
Jardín Botánico VI	Málaga	15.766	152	839	5	30.129	310	-	-
María Rojas	Marbella	-	-	-	-	37.492	340	943	5
Coto Correa	Marbella	-	-	-	-	37.688	315	-	-
Pedro Verde Golf	Las Gabias	-	-	-	-	57.318	473	4.602	6
Altos del Serrallo II	Granada	12.624	104	-	-	14.398	80	-	-
Golf Gabias IV	Las Gabias	6.698	55	-	-	-	-	-	-
Altos del Serrallo Unif. I y II	Granada	3.209	23	-	-	-	-	-	-
Real de los Llanos IV	Armillá	3.862	30	-	-	-	-	-	-
Edificio Doñana	Almería	13.159	105	-	-	-	-	-	-
Vega de Acá II y VII	Almería	-	-	-	-	62.159	510	-	-
Rodalquilar	Níjar	5.041	33	-	-	-	-	-	-
Nuevo Corrales	Aljaraque	-	-	-	-	74.736	635	-	-
Marismas de Urbis IV	Aljaraque	11.457	108	-	-	-	-	-	-
Las Albaidas de Urbis I	Córdoba	6.337	52	-	-	-	-	-	-
El Patriarca	Córdoba	-	-	-	-	78.564	648	-	-
Total	-	114.162	1.007	2.000	11	796.160	7.185	120.262	354

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE JEREZ DE LA FRONTERA

La Delegación de Jerez de la Frontera, la más antigua de Urbis, exceptuando Madrid, ha desarrollado desde hace años numerosas promociones en todo el ámbito de la provincia y, especialmente, en Jerez y en las principales ciudades del entorno de la Bahía de Cádiz, dónde se asientan importantes núcleos de población, tanto en primera residencia como turística.

En la céntrica zona de la *Plaza del Caballo* de Jerez se comenzó en el ejercicio 2004 la última promoción de esta importante urbanización, el **“Edificio Almería”** con 88 viviendas, locales y garajes, donde Urbis ya ha construido más de 625 viviendas en la última década (Edificios Granada, Córdoba, Málaga, Sevilla, Huelva, Urbis y Jaén).

En la urbanización **“El Atillo”**, prolongación de la Avda. Álvaro Domecq, principal arteria de la ciudad, se han edificado y entregado en ejercicios anteriores más de 260 viviendas, la mayoría unifamiliares (Santa Rosa, Villa Clara, Paraíso I, II y III y Santa Dorotea 1ª y 2ª fases). A principios de año se entregó el **“Edificio Manila”**, compuesto por 103 viviendas y dotado de amplias zonas verdes y piscina.

También en Jerez, ha finalizado en el ejercicio la tramitación urbanística de **“Los Villares”**, suelo con capacidad para 250 viviendas y donde se ha iniciado una primera fase de 45 viviendas pareadas y adosadas en la promoción **“Hacienda Monte Alto”**. En 2004, y en los alrededores de esta zona, se han adquirido 191.000 m² de suelo.



“Edificio Manila”. Jerez de la Frontera.

En el importante suelo “*Bodegas Williams*” de Jerez, donde Urbis ha llevado a cabo la mayor parte de sus actuaciones de nivel alto, disponemos de una edificabilidad de 65.000 m². Actualmente se encuentra en construcción la pri-

mera fase del edificio “*Manuel de la Quintana*” con 45 viviendas de lujo, locales y garajes.

En el “*Golf de Matacardillo*”, donde disponemos de una edificabilidad de 12.123 m², han dado



Edificio “*Manuel de la Quintana*” en construcción y Solar Williams. Jerez de la Frontera.

Zona interior de la promoción “*Los Brezos*”. El Puerto de Santa María.



comienzo los trabajos del anteproyecto y en “*Viña Telégrafo*”, con 300.000 m², se han iniciado los trabajos urbanísticos para su inclusión en el P.G.O.U.

En *El Puerto de Santa María*, en la denominada Costa Oeste, y concretamente en la urbanización “*El Membrillar*”, en la que se han desarrollado y entregado en ejercicios anteriores 140 viviendas

unifamiliares, (El Membrillar, Alcazaba I y II, Haciendas de Urbis y Las Buganvillas), comenzó en el mes de diciembre la entrega de la promoción “*Los Brezos*” con 26 unifamiliares y apartamentos de alto nivel. Además se iniciaron las obras y comercialización de la promoción “*Haciendas II*”, con 30 viviendas adosadas y 5 aisladas de lujo con sótanos, piscina y amplias zonas verdes.

En la misma zona, y sobre un impresionante acantilado, en la urbanización “*El Ancla*”, donde en años anteriores promovimos 40 parcelas para unifamiliares aisladas, así como 274 viviendas de diversas tipologías, (Villas de Urbis, Jardines de Urbis, Edificio Atalaya, Terrazas de Urbis, Edificio

Ancora I y Centro Comercial El Ancla), se han entregado durante el ejercicio las promociones “*Las Dunas I*” y “*Las Dunas II*” de 40 unifamiliares y 26 apartamentos, con garaje y piscina. Asimismo, han continuado las obras del edificio “*Ancora II*” de 58 viviendas, garajes y trasteros.



“Edificio Urbis”. Jerez de la Frontera.

En la zona portuense de la playa de *Valdelagrana*, donde en las urbanizaciones “*La Salinera I y II*” y “*Las Salinas*” hemos construido más de 1200 viviendas, se han entregado las últimas promociones que teníamos en la zona

“*Salinas V y VI*” de 34 y 60 unifamiliares respectivamente.

Durante el ejercicio se ha venido trabajando en los procesos urbanísticos de los nuevos suelos

adquiridos en la zona Oeste y en Valdelagrana con una edificabilidad de más de 125.000 m².

En la ciudad de *Rota* y en la conocida urbanización-club de golf "*La Ballena*" se entregaron a

principios de 2004 las últimas unidades de "*Bahía Golf II*", que junto a "*Bahía de la Luz*" y "*Bahía Golf I*" culminan el desarrollo de 264 viviendas plurifamiliares en la mencionada urbanización.



"Bahía de Golf II" en la urbanización La Ballena. Rota.

Urbanización "Las Dunas I y II".
El Puerto de Santa María.



En *Puerto Real*, atractiva ciudad de la bahía, donde en ejercicios anteriores se desarrollaron las promociones Lomas de Urbis I y II de 78 unifamiliares, han continuado las obras de la última fase de 30 unifamiliares adosadas, "*Lomas de Urbis III*".

En *San Fernando*, ciudad dormitorio de Cádiz, hemos culminado la entrega de la última fase de "*Residencial Urbis*" de 207 viviendas unifamiliares, con lo que se ha dado fin a este importante proyecto.

DELEGACIÓN DE SEVILLA

Dentro del caso urbano de la capital hispalense hemos continuado con la importante promoción denominada **“Edificios Panorama”** que, a orillas del Guadalquivir ha transformado totalmente esta fachada de la ciudad al río, en cuyas aguas y a lo largo de más de un Kilómetro refleja las siluetas de estos siete edificios de acertado diseño.

En el ejercicio han finalizado las obras de la tercera fase compuesta por 100 viviendas, locales y garajes, con lo que hemos totalizado 272 unidades terminadas. La cuarta fase se encuentra en construcción con 72 viviendas y 146 plazas de garaje, y su finalización está prevista para el próximo ejercicio.



“Edificios Panorama”. Sevilla.

En *La Nueva Ciudad Montelar* de más de 1.000 viviendas, en la *Cornisa de Aljarafe*, ya hemos entregado más de 600. Durante el ejercicio ha finalizado la construcción de 214 viviendas, 216 garajes y 1.100 m² de locales correspondientes al Edificio **“Las Terrazas de Montelar”**. Asimismo continúan en construcción **“Los Jardines de Montelar”**, integrado por 54 vivien-

das unifamiliares, 12 plurifamiliares y garajes y **“Las Pérgolas de Montelar”** con 219 viviendas y garajes. También en el ejercicio se ha iniciado la última fase de esta urbanización, con la promoción denominada **“Mirador de Montelar”**, con 76 viviendas unifamiliares y 12 plurifamiliares, así como garajes y locales.



“Urbanización Montelar”. San Juan de Aznalfarache. Sevilla.

En el término municipal de *San Juan de Aznalfarache*, junto a la autovía de Coria, se han iniciado los trabajos de urbanización del sector “*Valparaíso Ciudad Parque*” con capacidad para 700 viviendas plurifamiliares.

Dentro del casco urbano de Sevilla y próximo al Estadio de Heliópolis, ha concluido la tramitación

urbanística de la promoción que denominamos “*Palmera Parque*” y donde prevemos el inicio de la urbanización en el ejercicio 2005, así como la edificación de 136 plurifamiliares en urbanización cerrada, con amplias zonas verdes e instalaciones deportivas.



“Los Altos de Montelar”. San Juan de Aznalfarache. Sevilla.

DELEGACIÓN DE MÁLAGA

Esta Delegación tiene dos sectores principales de actuación claramente diferenciados: Málaga capital y Costa del Sol, donde en esta última zona se han adquirido durante el ejercicio dos importantes

suelos, “Coto Correa”, en *Marbella* para el desarrollo de 315 viviendas de diseño Mediterráneo y “*María Rojas*” en *Estepona*, para la ejecución de 350 viviendas de primera residencia.



“Solar María Rojas”. Estepona. Málaga.

En la capital malagueña y en la zona residencial “*Teatinos*” ha finalizado la tercera fase con 92 viviendas, 26 oficinas, 16 locales y garajes. Asimismo, se encuentra en avanzado estado de

ejecución la cuarta fase con 34 viviendas, locales y garajes. Con esta fase finalizará esta importante urbanización, donde se han promovido casi 600 viviendas, locales, oficinas y garajes.



“Residencial Teatinos”. Málaga.

También en la capital, en la zona de “*Parque de la Concepción*”, donde en ejercicios anteriores se entregaron 348 viviendas, está finalizando la construcción de la promoción “*Jardín Botánico Fase V*” de 150 viviendas, locales y garajes. En esta urbanización Inmobiliaria Urbis dispone de suelo para 400 viviendas.

En la nueva zona de expansión de Málaga, denominada “*Cañada de los Cardos*”, donde se dispone de suelo para unas 600 viviendas, se ha iniciado la Promoción “*Altea Primera Fase*” de 90 viviendas, locales y garajes.

En plena *Costa del Sol*, en el término municipal de *Marbella*, en la promoción “*Alicante*”, donde ya se han entregado 206 viviendas y garajes, está finalizando la ejecución de la quinta y última fase de 80 viviendas y garajes.

En la Urbanización *Costalita*, en el término municipal de *Estepona*, donde ya se han entregado en años anteriores 440 viviendas, se encuentran en construcción las promociones “*Pueblo Andaluz fase VI*” de 135 viviendas y “*Poblado Mediterráneo fase IV*” de 34 viviendas de alto nivel.



Residencial “Jardín Botánico”. Málaga.

DELEGACIÓN DE GRANADA

En la capital, en la urbanización “*El Serrallo*” ha finalizado la construcción de la primera fase de 96 viviendas plurifamiliares, denominada “*Altos de El Serrallo*”. Asimismo, en el próximo ejercicio se prevé el inicio de la segunda fase compuesta de 23 unifamiliares y otras 56 viviendas en bloque. Para sucesivas fases este suelo tiene capacidad para otras 155 viviendas.

También en *Granada*, en pleno centro, se están construyendo 27 viviendas de lujo, locales y garajes en el edificio denominado “*Violón*”.

En el municipio de *Las Gabias* ha finalizado la Urbanización del Plan Parcial “*Pedro Verde*”

(450.000 m² urbanizados) donde disponemos de una edificabilidad de más de 70.000 m². Asimismo, se encuentran en construcción 21 viviendas unifamiliares, de la promoción “*Pedro Verde Golf*”.

En este municipio y en la urbanización *Golf Las Gabias*, hemos adquirido suelo con una capacidad edificatoria de 1.700 m², para completar la manzana Club de Golf, que ya teníamos en propiedad.

En la localidad de *Armillá*, en la urbanización “*Real de Los Llanos*”, donde ya hemos promovido 116 viviendas, se encuentran en construcción 29 más, y queda suelo para otras 26 viviendas.



“*Real de los Llanos*”. Armilla. Granada.

DELEGACIÓN DE ALMERÍA

En la zona de expansión natural del casco urbano de la Capital, en la *“Vega de Acá”*, donde Urbis dispone de una capacidad edificatoria en torno a los 100.000 m², se ha continuado con el desarrollo del Sector SUP-ACÁ-03, quedando entregada la Urbanización y encontrándose en ejecución las dos primeras fases, **“Edificios Almijara”** y **“Grazalema”**, con 267 viviendas, previéndose en el año 2.005 el inicio de la tercera fase, **“Edificio Doñana”**, con 105 viviendas y 13.159 m² edificables.

En *Rodalquilar*, a 30 minutos de la ciudad, en pleno corazón del *Parque Natural de Cabo de Gata-Níjar*, dominado por un exclusivo paisaje de formas volcánicas, único en la España Peninsular, se han adquirido 11.631 m² de suelo para la construcción de 31 chalet, con un diseño urbanístico y arquitectónico perfectamente integrado dentro del espacio natural privilegiado donde se ubica.



Edificios “Gran Plaza”. Almería.

DELEGACIÓN DE HUELVA

La actividad de esta Delegación se ha centrado en la continuidad de las promociones denominadas comercialmente “Residencial Marisma de Urbis”, situadas en el sector “Nuevo Corrales” en el municipio de *Aljaraque* y separado de la capital por el río Odiel y por el Paraje Natural Marismas del Odiel.

Durante este ejercicio se ha seguido trabajando en la construcción de la primera y segunda fase,

compuestas por 93 y 58 viviendas unifamiliares agrupadas.

Asimismo, a finales del ejercicio se han iniciado las obras de la tercera fase de 76 viviendas unifamiliares agrupadas.



“La Marisma de Urbis”. Huelva.



DELEGACIÓN DE CÓRDOBA

La actividad del ejercicio se ha basado principalmente en la culminación de la gestión urbanística de los dos Planes Parciales situados en el poniente norte de la Ciudad, al lado del Parador Nacional de la Arruzafa y donde tenemos una capacidad edificatoria de unos 85.000 m², para unas 850 viviendas aproximadamente.

En el Plan Parcial *San Rafael de Albaida Norte* se encuentra en redacción el Proyecto de la primera fase de 53 viviendas unifamiliares.



Terrenos "El Patriarca. Córdoba.

REGIONAL NORDESTE



Zonas de Actuación

Aragón

Castiello de Jaca
Zaragoza

Baleares

Calviá
Palma de Mallorca

Cataluña

Badalona
Barcelona
Cerdanyola
Gerona
L'Hospitalet de Llobregat
Manresa

Mataró
San Adrian de Besós
San Andrés de la Barca
Sitges
Tarragona
Tarrasa

A comienzos del ejercicio se efectuó una reestructuración en el área de Producción, dividiéndose la Regional Noroeste en Galicia y Norte.

En la Regional Norte quedaron integradas, entre otras Delegaciones, las de Navarra y La Rioja adscritas hasta entonces a la Regional Nordeste. En consecuencia, esta Regional desarrolla su actividad después de la reestructuración, en las Comunidades de Cataluña, Aragón y Baleares.

Las ventas liquidadas en el presente ejercicio, en el nuevo ámbito de la Dirección Regional Nordeste, han ascendido a la cifra de 40,90 millones de euros, cifra que se obtiene con la venta de 144 viviendas; 30 locales comerciales; 257 plazas de aparcamiento y 169 trasteros.

Por otro lado las ventas de gestión, que nos



reportarán actividad económica para los próximos ejercicios, han ascendido a la cifra de 99,87 millones de euros.



“Urbis Diagonal”. Barcelona.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	998	4	334	10
Son Foradi Nou	Palma de Mallorca	3.726	39	-	-	1.406	69
Edificio Zuriza	Zaragoza	10.228	92	1.070	5	4.609	213
Edificio Tribeca	Zaragoza	479	4	117	2	140	8
Renfurbis	Zaragoza	681	6	2.949	18	1.812	84
Otras Promociones liquidadas	-	321	3	32	1	1.406	42
Total		15.435	144	5.166	30	9.707	426

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Urbis Diagonal	Barcelona	5.568	62	515	6	2.334	112
Edificio Blurbis	Badalona	-	-	12.449	41	7.478	225
Vil.les Can Salvi	San Andrés de la Barca	14.637	64	-	-	-	-
Edificio Josep Pla	San Andrés de la Barca	2.190	23	87	1	737	29
Edificio Aragón, 227	Palma de Mallorca	1.208	11	68	1	470	29
Edificio Las Terrazas	Zaragoza	14.660	140	828	6	6.796	300
Edificio Tribeca	Zaragoza	1.316	11	385	7	382	21
Renfurbis	Zaragoza	347	3	1.102	8	3.187	145
Otras Promociones en comercialización	-	12.590	116	618	7	5.447	267
Total		52.516	430	16.052	77	26.831	1.128

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008		
		Viviendas		Otras edif.	Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	m ²	uds.	m ²	
Forum I	Barcelona	28.920	266	8.143	12.709	143	4.004	
Forum II	Barcelona	-	-	-	8.886	100	7.977	
Forum III	Barcelona	-	-	-	-	-	3.681	
Parcela CD UA8 Poble Nou	Barcelona	-	-	-	517	6	179	
Parcela UA3	Barcelona	10.766	98	5.345	-	-	-	
C. Esteva	L'Hospitalet de Llobregat	4.229	44	1.425	-	-	-	
Aymerigues	Tarrasa	-	-	-	48.579	511	19.253	
Sant Marçal	Cerdañola del Vallés	-	-	-	49.467	369	70.782	
Vil.les Can Salvi	San Andrés de la Barca	2.880	16	-	-	-	-	
F. Moragas	Manresa	9.956	96	5.692	-	-	-	
Can Torrents	Viladecans	-	-	-	8.318	83	2.324	
San Lamberto	Zaragoza	8.654	80	4.996	25.127	252	15.555	
Miralbueno	Zaragoza	-	-	-	25.107	259	9.025	
Torrero	Zaragoza	-	-	-	36.637	366	16.381	
Castiello de Jaca	Huesca	-	-	-	4.350	62	1.860	
Estadio Balear	Palma de Mallorca	7.782	86	2.580	22.646	251	7.530	
Total		73.187	686	28.181	242.343	2.402	158.551	

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

DELEGACIÓN DE BARCELONA

Las Delegaciones de Barcelona y Zaragoza han desarrollado una importante actividad en 2004 como se pone de manifiesto en las páginas siguientes.

Durante este año se ha seguido construyendo y comercializando el Edificio “Urbis-Diagonal”, ubicado en la prolongación de la Diagonal y compuesto por 62 viviendas; locales comerciales; oficinas y plazas de aparcamiento.

En la emblemática zona Este de Barcelona, donde durante 2004 se ha celebrado el **Fórum de las Culturas**, Urbis ha incrementado su presencia mediante distintas adquisiciones, que le hacen propietaria de un total de 50.387 m² de techo para la construcción de más de 500 viviendas. El primer bloque, con capacidad para 110 viviendas, se comercializará durante 2005.



Solar y maqueta de las promociones a realizar en el “Forum de las Culturas”.



Fuera de la Capital mantenemos nuestra presencia en la ciudad de *Badalona*, donde se ha adquirido un solar en el *Frente Marítimo*, para la construcción de 98 viviendas; locales comerciales y plazas de aparcamiento.

Con esta nueva adquisición Inmobiliaria Urbis, habrá construido en Badalona un total de 975 viviendas; 96 locales comerciales; 1.352 plazas de aparcamiento; 494 trasteros y 51 naves, que suman un total de 183.197 m².

También durante el ejercicio ha finalizado la construcción y se ha continuado con la comercialización del Edificio de Oficinas "Blurbis", edificio emblemático de esta ciudad, con equipamientos de última generación, se encuentra situado en la zona de Montigalá. Está compuesto por tres plantas sótano destinadas a aparcamiento, para 235 plazas; una planta baja y seis plantas de oficinas.



Edificio de Oficinas "Blurbis". Badalona.

Visita al stand de Urbis en el Meeting Point
Barcelona 2004.
(Sra. Ministra, Alcalde de Barcelona, Presidente y
Consejo Delegado de Urbis).



En el municipio de *San Andrés de la Barca*, muy próximo a Barcelona, donde Inmobiliaria Urbis lleva construidas un total de 472 viviendas; se ha empezado la construcción y comercialización de “*Les Vil.les de Can Salvi*”, promoción de 66 viviendas unifamiliares.

Igualmente en este ejercicio, se ha adquirido el terreno y empezado la construcción y comercialización del Edificio “*Josep Pla*”, con 23 viviendas; 29

plazas de aparcamiento y 1 local comercial que se encuentra prácticamente vendido en su totalidad.

Al cierre de este ejercicio se ha entregado, el Edificio “*Miramar*”, situado en una de las mejores zonas de *Mataró*.

En lo que respecta al suelo, se ha continuado con las gestiones urbanísticas en diversos solares y realizado importantes inversiones.



Solar “*Les Aymerigues*”. Tarrasa (Barcelona).

En cuanto a los suelos en tramitación urbanística destacamos el del Sector “**Can Torrens**” en el municipio de *Viladecans* con una superficie de 36.970 m² y el de *Cerdañola del Vallés* próximo a la Universidad de Bellaterra.

Las inversiones más importantes se han realizado en la ciudad de *Tarrasa* en el sector “**Les Aymerigues**” donde hemos incrementado nuestra presencia con la incorporación de nuevos terrenos que permitirán la construcción de más de 500 viviendas.

Otra inversión importante se ha hecho en *Manresa*, donde se han adquirido terrenos para la construcción de 96 viviendas en el sector “*Els Panyos Nord*”.

Y, finalmente, con la adquisición de unos terrenos en *L’Hospitalet de Llobregat*, Inmobiliaria Urbis inicia su presencia en esta ciudad, la segunda de Cataluña por número de habitantes y donde en una primera fase construirá 44 viviendas.



Maqueta Edificio Ambito C-3. Barcelona.

DELEGACIÓN DE MALLORCA

En las islas Baleares, Inmobiliaria Urbis, continúa su presencia activa, fundamentalmente en Palma de Mallorca, donde ha entregado en el ejercicio las 40 viviendas que componen la promoción “**Foradí Nou**” y se encuentra en fase avanzada las obras del edificio “**Aragón 227**”.

Al objeto de afianzar y consolidar nuestra presencia en Mallorca, se han adquirido una serie de suelos entre los que destaca el de la Unidad de Ejecución Son Güells “**Estadio Balear**”, donde

Inmobiliaria Urbis es propietaria de un 67,89 %, lo que supone una extensión de 96.445 m² de suelo y una edificabilidad en residencial plurifamiliar de 30.330 m² de techo y 28.960 m² de otros usos.

Esta operación permitirá la edificación por fases de 337 viviendas, que formarán parte de varios complejos de carácter residencial; con amplias zonas ajardinadas; zonas de paseo; infantiles y de esparcimiento en general.



Solar “Estadio Balear”. Palma de Mallorca.

DELEGACIÓN DE ZARAGOZA

La ciudad de Zaragoza, fue en el mes de Diciembre designada sede para albergar la EXPO 2008 e Inmobiliaria Urbis ha tenido la satisfacción de colaborar, junto con el Excmo. Ayuntamiento de Zaragoza y la Fundación EXPO Zaragoza 2008, a la financiación de la candidatura.

En el ejercicio 2004, la Delegación de Zaragoza ha continuado desarrollando su actividad, en las zonas de Avda. de Cataluña y Marqués de la Cadena y ampliando, considerablemente, su pre-

sencia en la capital con nuevas adquisiciones. En esta ciudad tenemos promociones de URBIS y de RENFURBIS, sociedad compartida con RENFE.

En la zona de *Avda. Cataluña*, durante el ejercicio, se ha terminado y entregado la promoción denominada "**Zuriza**", con 93 viviendas y continuada la rehabilitación del edificio "**Tribeca**" y prácticamente terminado el edificio "**Las Terrazas**".



Edificio "Las Terrazas". Zaragoza.

En lo que respecta al suelo se ha continuado con la tramitación urbanística del ubicado en el antiguo cuartel de *San Lamberto* y se ha ampliado el disponible en la zona de *Miralbueno*, donde se prevé la construcción de 259 viviendas. También en el ejercicio se ha adquirido otro solar en la zona próxima a *Torrero*, para la construcción de 366 viviendas.

En cuanto a la actividad desarrollada por REN-FURBIS hemos de destacar la entrega de la pri-

mera promoción que realiza, el Edificio "*Alaris*", compuesto de 151 viviendas.

Asimismo han continuado las obras de las 80 viviendas que componen el edificio "*Altaria*" y el inicio de las 36 viviendas de la promoción "*Arco*".

Casi todas las promociones de la Regional se encuentran prácticamente vendidas al cierre del ejercicio.

Diversas promociones en la Capital. Zaragoza.



Solar "Miraflores". Zaragoza.

REGIONAL LEVANTE



Zonas de Actuación

Valencia

Alboraya
Bétera
Játiva
Manises
Paterna
San Antonio de Benagéber
Sueca (Marina Blau)
Torrente

Castellón

Alicante

Denia
Elche
La Nucia

Murcia

Molina de Segura

Durante el ejercicio de 2004 ha continuado el crecimiento de esta Regional que comprende las Delegaciones de Valencia, Castellón, Alicante y Murcia.

Como se observa en el gráfico siguiente las ventas Liquidadas en el ejercicio han alcanzado la cifra de 125,9 millones de euros, lo que representa un incremento del 32,7 % sobre el año anterior.

En lo que respecta al suelo se han realizado en 2004 importantes inversiones por un total de 90,4 millones de euros en las Delegaciones de Valencia y Alicante donde con una edificabilidad de 165.354 m² está prevista la construcción de unas 1.334 viviendas.



Ventas Liquidadas en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Jardines de Urbis II	Murcia	5.245	46	665	2	113	9
Residencial Albatros	Molina de Segura	8.538	40	-	-	-	-
Royal Golf III	Molina de Segura	6.841	43	-	-	-	-
Olof-Palme	Alicante	8.543	71	799	11	3.678	210
Residencial Aitana	Alicante	7.557	47	-	-	368	13
Edificio Gregal	Alicante	15.013	104	926	13	-	-
Mediterrani I	Paterna	12.661	124	285	2	3.771	249
Jardines de Ayora	Valencia	2.294	24	-	-	275	27
Edificio Gran Avenida	Valencia	5.753	51	553	5	745	87
Residencial Azahar I y II	Valencia	14.703	136	125	1	3.684	287
Resid. Campus de Urbis II	Castellón	10.780	88	-	-	2.022	148
Resid. Setabense I (Renfurbis)	Játiva	6.537	62	3.621	8	1.940	84
Otras Promociones liquidadas	-	1.684	14	1.050	7	1.287	77
Total		106.149	850	8.024	49	17.883	1.191

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Albatros II	Molina de Segura	13.940	57	-	-	-	-
Las Brisas del Golf I	Molina de Segura	15.659	115	-	-	3.503	193
Edificio Boulevard Plaza I	Denia	7.610	58	1.076	5	2.784	141
La Dehesa de Benagéber I	San Antonio Benagéber	8.834	64	-	-	-	-
Edificio Nou Moles I y II	Valencia	11.173	100	1.782	7	6.060	240
Mediterrani II	Paterna	5.114	46	570	7	1.585	74
Edificio Real de Vera	Valencia	7.324	86	-	-	1.920	53
Resid. Setabense II (Renfurbis)	Játiva	7.852	66	1.363	8	2.181	95
Total		77.507	592	4.791	27	18.033	796



Maqueta Edificio "Atlantis". Valencia.

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Albatros III (BA-8)	Molina de Segura	-	-	-	-	3.380	26	-	-
Mirador del Golf II	Molina de Segura	13.280	80	-	-	-	-	-	-
Urb. Gral-Col M14-1 I y II	Molina de Segura	8.960	80	-	-	8.960	80	-	-
Edificio Príncipe Felipe	Murcia	4.153	38	582	2	-	-	-	-
Ciudad Resid. I-II-III-IV y V	Murcia	-	-	-	-	32.235	295	4.651	16
Zarandona Fase I y II	Murcia	-	-	-	-	9.765	93	1.500	10
Las Brisas del Golf II y III	Molina de Segura	-	-	-	-	24.260	186	-	-
Zarandona III	Murcia	-	-	-	-	5.565	53	1.050	7
Vistahermosa Orgegia I-II y III	Alicante	-	-	-	-	25.974	147	-	-
La Goteta I y II	Alicante	4.543	40	-	-	8.076	70	-	-
Edificio Boulevard Plaza	Denia	8.479	70	1.176	7	-	-	-	-
Maristas I y II	Alicante	8.800	88	-	-	6.000	60	-	-
Llano San José I-II y III	Elche	-	-	-	-	15.972	138	1.400	14
Terreno Pino y Ruaya	Alicante	-	-	-	-	6.447	63	586	6
Torre Goteta	Alicante	2.792	28	-	-	-	-	-	-
Nou Espai	La Nucia	5.957	59	-	-	-	-	-	-
Bétera	Bétera	-	-	-	-	4.300	25	-	-
Manises I y II	Manises	-	-	-	-	17.180	144	-	-
La Dehesa de Benagéber II y III	San Antonio de Benagéber	-	-	-	-	17.074	124	-	-
Plaza de la Leña I-II y III	Manises	-	-	-	-	13.987	125	1.678	1
Edificio Nou Moles III y IV	Valencia	2.613	25	388	2	1.122	14	77	2
Santa Rita	Paterna	-	-	-	-	10.084	85	-	-
José Maestre I y II	Valencia	-	-	-	-	14.042	119	4.500	3
Mareny Blau	Sueca	-	-	-	-	4.505	35	-	-
Patacona I	Alboraya	-	-	-	-	5.873	69	-	-
Patraix I y II	Valencia	-	-	-	-	8.449	70	660	3
Atlantis	Valencia	6.690	56	-	-	-	-	-	-
Oceanis	Valencia	-	-	-	-	7.777	63	-	-
Moreras	Valencia	-	-	-	-	5.377	47	-	-
Vedat Urbano	Torrente	-	-	-	-	2.550	17	-	-
Torrente Sector 14 I y II	Torrente	-	-	-	-	7.500	50	-	-
Residencial Mestrets I y II	Castellón	-	-	-	-	9.975	95	-	-
Residencial Cardenal Costa	Castellón	3.618	36	507	3	-	-	-	-
Residencial Setabense III	Játiva	-	-	-	-	7.852	66	3.310	102
Total		69.885	600	2.652	14	284.281	2.359	19.412	164

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



DELEGACIÓN DE VALENCIA

En 2004 se han entregado las 134 viviendas correspondientes a la segunda fase de la promoción “Residencial Azahar” e iniciado la comercialización de las promociones “Nou Moles I y II” y “Residencial Mediterrani”, esta última compuesta por 46 viviendas de Protección Oficial.

En la zona Universitaria se han puesto a la venta las 86 viviendas de 1 y 2 dormitorios, de la promoción “Real de Vera”.

En cuanto a las inversiones en suelo una parte se ha destinado a vivienda de segunda residencia en zona costera como es el caso de “Mareny Blau”.



Promociones “Nou Moles I y II”. Valencia.

DELEGACIÓN DE CASTELLÓN

Durante el ejercicio ha seguido aumentando la presencia de Inmobiliaria Urbis en esta capital y se ha adquirido suelo urbanizable para alrededor de 213 viviendas y un solar urbano en la “Avda. Cardenal Costa” para el desarrollo inmediato de 39 viviendas.

En el ejercicio se han entregado las 89 viviendas de Protección Oficial de la promoción “**Campus de Urbis**”, primera que realiza Inmobiliaria Urbis en esta Capital.



Promoción “Campus de Urbis”. Castellón.

DELEGACIÓN DE ALICANTE

En 2004 se ha mantenido el ritmo de trabajo y de ventas iniciándose la comercialización de las promociones “Boulevard Plaza I” en *Denia* y “Residencial Sierra Mariola” en la *Playa de San Juan*.

Al cierre del ejercicio ambas promociones están prácticamente vendidas y está previsto el comien-

zo de la segunda fase de “Boulevard Plaza” de *Denia*, “Vistahermosa-Goteta” y “Maristas I”.

Igualmente durante el ejercicio se ha continuado la inversión en *Elche* con la compra de suelo urbanizable para unas 152 viviendas.



Edificio “Boulevard Plaza”.
Denia. Alicante.



Promoción “Olof Palme”. Alicante.

DELEGACIÓN DE MURCIA

En la Urbanización *Altorreal* en el término municipal de *Molina de Segura* se han obtenido unos magníficos resultados en la comercialización de las promociones “**Green Urbis IV**” con 133 viviendas plurifamiliares y el “**Mirador del Golf**” con 71 viviendas unifamiliares adosadas y pareadas.

A la vista de los resultados obtenidos se han puesto a la venta las promociones “**Albatros**

Golf I” con 57 viviendas y la primera fase de 115 viviendas de la promoción “**Las Brisas del Golf**”.

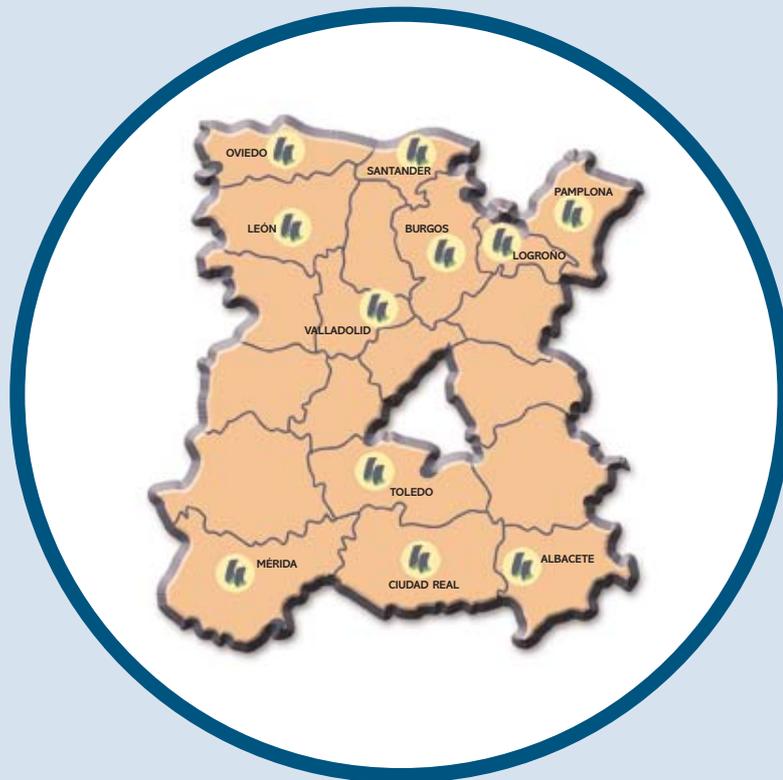
En la zona de la Avda. Juan Carlos I de la capital murciana, está previsto iniciar en 2005 la promoción “**Príncipe Felipe**” de 104 viviendas de alto nivel.

“Las Brisas del Golf”.
Molina de Segura. Murcia.



Promoción “Príncipe
Felipe”. Murcia.

REGIONAL NORTE Y CASTILLA - LA MANCHA



Zonas de Actuación

Asturias

Oviedo
Llanera

Cantabria

Santander
Lienres
Santa Cruz de Bezana

Castilla - La Mancha

Albacete

Ciudad Real

Tomelloso
Toledo

Castilla y León

Burgos
León
Valladolid
Villaobispo

Extremadura

Mérida

La Rioja

Logroño
Lardero

Navarra

Pamplona

Dentro de la reordenación territorial efectuada en el área de Producción desaparece la Regional Noroeste que se divide en Galicia y Norte.

A esta última, se incorporan las Delegaciones de Pamplona, Logroño y Castilla - La Mancha, adscritas anteriormente a otras Regionales, así como las de Asturias, Cantabria y Castilla y León pertenecientes anteriormente, a la disuelta Regional Noroeste.

Como consecuencia de la política de expansión e implantación en áreas geográficas donde Urbis no tenía presencia, se crea al final del presente ejercicio la Delegación de Extremadura, con sede en Mérida.

Fruto de esta implantación ha sido la compra, en los últimos días del año 2004, de dos solares en la Unidad de Ejecución OE-01/152 de la ciudad



de Mérida, en donde se podrán construir dos conjuntos residenciales de 130 y 85 viviendas, dotados de amplias zonas verdes, piscinas y equipamientos.



Fachada principal de la promoción de Tomelloso. Ciudad Real.

Ventas Liquidadas en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Edificio Artea	Pamplona	9.101	80	282	4	2.792	143
L'Angliru II	Soto de Llanera	3.198	20	-	-	1.163	20
Total		12.299	100	282	4	3.955	163

Promociones en Comercialización en 2004

Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Peña Corada II	Soto de Llanera	4.794	34	-	-	-	-
Edificios Peña Rubia I y II	Soto de Llanera	5.183	56	-	-	1.796	58
Dunas de Liencres	Soto de Llanera	7.321	54	-	-	1.128	54
Urbis Norte	León	11.664	97	2.150	9	5.918	259
Urbis San Marcos	León	4.768	30	831	8	1.975	100
Residencial Campus	Burgos	5.804	60	658	3	2.654	130
Total		39.534	331	3.639	20	13.472	601

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008

Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Avda. Descubrimientos Fase I	Ciudad Real	3.907	39	1.200	39	-	-	-	-
Avda. Descubrimientos Fase II y III	Ciudad Real	-	-	-	-	12.392	123	3.770	123
Santa María de Benquerencia	Toledo	23.684	210	10.970	450	-	-	-	-
Hoya de San Gines	Albacete	-	-	-	-	13.595	123	4.000	148
Soto de Lezkairu	Pamplona	-	-	-	-	8.696	82	2.385	23
P.P. Sector T-1 Lardero I y II	Lardero	5.375	51	1.882	104	5.375	51	1.882	104
Peña Corada III	Soto de Llanera	-	-	-	-	5.358	34	-	-
Peña Corada IV	Soto de Llanera	-	-	-	-	5.336	34	-	-
Liencres IV	Liencres	4.596	28	1.936	28	-	-	-	-
Bezana I	Sta. Cruz Bezana	-	-	-	-	5.441	35	1.565	17
Bezana II	Sta. Cruz Bezana	-	-	-	-	5.600	36	1.650	17
Cueto-Valdenoja	Santander	-	-	-	-	1.280	16	576	16
Edificio Galeno	Valladolid	2.278	26	1.464	69	-	-	-	-
Edificio Galileo	Valladolid	1.702	18	916	46	-	-	-	-
Pilarica I-II y III	Valladolid	-	-	-	-	27.000	270	11.550	561
Universidad de León	León	-	-	-	-	7.976	64	2.400	131
P-2 Eras de Renueva	León	-	-	-	-	9.465	83	7.829	223
Parcela R-Q Sector Bakimet	Burgos	5.804	60	3.312	133	-	-	-	-
Edificio Sanz Pastor	Burgos	-	-	-	-	1.224	8	612	10
Mérida R3 y R5	Mérida	8.354	85	4.156	189	12.475	130	5.832	284
Total		55.700	517	25.836	1.058	121.213	1.089	44.051	1.657

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



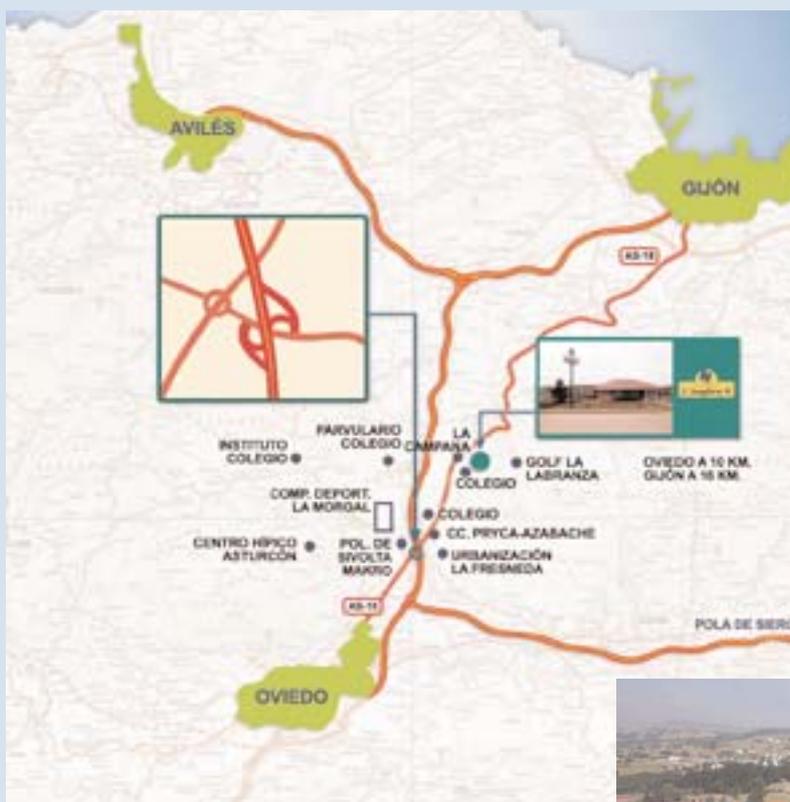
DELEGACIÓN DE ASTURIAS

Esta Delegación, con sede en Oviedo, continúa su actividad en la *Urbanización Soto de Llanera*, próxima a la capital del Principado y a escasos kilómetros del mar y de la montaña, donde ha entregado hasta la fecha 126 viviendas unifamiliares y en bloque y tiene en curso el desarrollo de otras 90 viviendas. Con el suelo disponible para 68 viviendas unifamiliares quedará completada la urbanización.

En el año 2004 se ha entregado la promoción “Residencial L’Angliru II” compuesta de 28 cha-

lés adosados con parcela privada y se ha iniciado la comercialización de la promoción “Peña Corada II”, compuesta por 34 chalets adosados con diseño basado en la arquitectura popular, y la promoción “Peña Rubia”, formada por 56 viviendas en altura con garajes y trasteros. Todas ellas están situadas en la urbanización de Soto de Llanera.

En este mismo ejercicio se ha producido la venta de suelo para 80 viviendas colectivas con una edificabilidad de 7.602 metros cuadrados.



Urbanización “Soto de Llanera”. Asturias.



DELEGACIÓN DE CANTABRIA

Esta Delegación, que tiene su sede en Santander, es de nueva creación al dividir las actividades de la anterior, Asturias y Cantabria, en dos delegaciones, cada una de ellas gestionando su actividad inmobiliaria en su respectiva Comunidad Autónoma.

En *Somocueva - Liencres*, en un enclave excepcional, desde donde puede disfrutarse de hermosas vistas de los Picos de Europa y del mar Cantábrico, Inmobiliaria Urbis está desarrollando una urbanización muy especial por su entorno natural, por su cercanía a Santander, muy próxima a un campo de Golf y junto al Parque Natural y a la playa de Liencres.

En dicha urbanización, donde ya se han entregado 49 viviendas, se están desarrollando actualmente las promociones: Residencial “*Dunas de Liencres*” que consta de un total de 54 viviendas unifamiliares pareadas e individuales, con parcelas independientes y urbanización privada

con instalaciones deportivas, piscina, padel y gimnasio, y Residencial “*Playa de Liencres*” que está formada por 28 viviendas unifamiliares pareadas e individuales con parcela privada, también dentro de una urbanización privada y cerrada, con zonas verdes y equipamientos deportivos.

En el ejercicio se han adquirido 32.226 m² de suelo urbanizable para 120 viviendas, en el municipio de *Santa Cruz de Bezana*, en una zona rodeada de equipamientos (Colegios, hospitales, centros comerciales..), y a pocos minutos de las ciudades de Santander y Torrelavega, a las que se accede por la autovía A-6 y tren de cercanías.

Igualmente en la zona de *Valdenoja* en la ciudad de Santander, zona residencial de nivel medio - alto, junto a las playas de Mataleñas y El Sardinero y junto al campo de Golf “*Mataleñas*”, se ha adquirido suelo urbanizable para su desarrollo urbanístico.



Residencial “*Dunas de Liencres*”. Liencres. Santander.

DELEGACIÓN DE CASTILLA Y LEÓN

En el ámbito de la Delegación de Castilla y León, que tiene su sede en la capital vallisoletana, y oficinas en León y Burgos se ha desarrollado una gran actividad en 2004.

En **VALLADOLID** y dentro de la línea de negocio de gestión urbanística de suelo y posterior venta del mismo, se enajenaron 24.436 m² edificables en el S.A.U. 4 de Arroyo de la Encomienda una vez concluida la urbanización, al no estar considerado dicho suelo como estratégico para esta Delegación.

En el año 2005 se iniciará la comercialización y construcción de las promociones “**Edificio Galeno**” y “**Edificio Galileo**” con un total de 44 viviendas situadas en el Sector “**Zambrana**” junto al nuevo hospital.

En el Sector “**Los Santos-Pilarica**” donde se dispone de 30.000 m² de edificabilidad de uso Residencial, Comercial e Industrial y una vez concluidas las modificaciones urbanísticas introducidas por el Ayuntamiento, se espera que el próximo año comiencen las obras de urbanización y se inicien los Proyectos de Edificación de nuestras parcelas.



“Sector Zambrana”. Valladolid.



En LEÓN continúan a buen ritmo las obras y la comercialización de las 97 viviendas de que consta la promoción “Urbis Norte”. También en este ejercicio se inició la construcción y venta de la promoción “Urbis San Marcos” situada junto al Hostal San Marcos.

En otra parcela, situada igualmente en la zona de “Eras de Renueva”, donde construiremos 110 viviendas, se continúa con la tramitación urbanística.

Las obras de urbanización del Sector Universidad, donde poseemos una parcela para 64 viviendas en altura, se estima que comiencen en el verano de 2005.

Al cierre de esta memoria se han adquirido 56.455 m² de suelo urbanizable en el municipio de *Villaobispo*, colindante con León, en una zona de expansión residencial consolidada de la capital, donde podremos desarrollar 150 viviendas una vez concluida la gestión urbanística.



“Edificio San Marcos”. León.

En **BURGOS** se ha iniciado la construcción de la promoción **“Residencial Campus”** compuesta por 60 viviendas y locales comerciales en el Sector Bakimet, junto a la Universidad.

En el presente ejercicio se ha adquirido para su rehabilitación un edificio emblemático en la Calle Sanz Pastor, junto a la Avda. del Cid Campeador, en el centro de Burgos.



“Residencial Campus”. Burgos.



Edificio adquirido en la calle Sanz Pastor. Burgos.

DELEGACIÓN DE PAMPLONA

Durante el ejercicio 2004 la Delegación de Navarra continuó desarrollando su actividad, fundamentalmente, en el nuevo *Plan Parcial de Buztintxuri, en Pamplona*, donde se contempla el nacimiento de un nuevo barrio con 3.400 viviendas.

En este sector, y durante el mes de Octubre, se han entregado las 80 viviendas y los locales comerciales de que consta la promoción “Edificio Artea”, primera promoción que realizamos en la capital Navarra.

A través de la sociedad *Renfurbis*, gerenciada y participada por Inmobiliaria URBIS en un 60% y por RENFE en un 40%, se está desarrollando la promoción denominada “Edificio Edelweiss”,

situada también en el Plan Parcial de Buztintxuri, compuesta por 134 viviendas y una gran zona interior ajardinada con piscina comunitaria.

Asimismo, la sociedad *Renfurbis*, en Octubre del 2004, inició la construcción y comercialización de la promoción de 40 viviendas, denominada “Edificio Ulzama”.

Durante el ejercicio también se han realizado varias compras de suelo en el sector denominado “Soto de Lezkairu” de Pamplona, donde está prevista la construcción de 6.198 viviendas en total, y que por su privilegiada situación, probablemente sea la mejor zona de desarrollo del Plan Municipal de Pamplona.



Edificio “Artea”. Pamplona.

DELEGACIÓN DE LA RIOJA

El año 2004 ha supuesto el punto de partida de la implantación de Inmobiliaria Urbis en la comunidad autónoma de La Rioja, y así, en el último trimestre, se ha puesto en marcha esta Delegación con la apertura de nuestras oficinas en pleno centro de la ciudad de Logroño.

Durante el año 2004 se iniciaron las obras de urbanización del Plan Parcial sector T-1 situado en el municipio de *Lardero*, perteneciente a una de las zonas metropolitanas más demandadas al sur

de la capital, en el que se van a desarrollar 1.258 viviendas, 23.000 m² de superficie comercial y 7.000 m² de uso hotelero así como distintos equipamientos públicos y privados.

Inmobiliaria Urbis dispone en este Plan Parcial de dos solares colindantes para la construcción de 102 viviendas con amplios espacios libres privados donde se situarán las zonas verdes y piscina, propias de la promoción.



Solar "Lardero". Logroño.

DELEGACIÓN DE CASTILLA-LA MANCHA

Esta Delegación desarrolla su actividad en las provincias de Ciudad Real, Toledo y Albacete, teniendo su sede en esta última y oficina en Toledo.

En **TOMELLOSO** (Ciudad Real), donde Inmobiliaria Urbis actúa como socio y gerente de la sociedad "*Desarrollos Inmobiliarios de Castilla - La Mancha, S.A.*", se han entregado en este ejercicio 76 Viviendas de Protección Pública, e iniciado las obras de construcción de otras 152, estando previsto para el próximo ejercicio el comienzo de 88 viviendas más.

En **CIUDAD REAL** en el año 2004, después de concluido el proceso de tramitación urbanística, se han iniciado las obras de urbanización de los terrenos adquiridos en el Campus Universitario de esta ciudad, donde disponemos de suelo para la

construcción de 162 viviendas.

En el año 2005 está previsto el inicio de la primera fase de viviendas con 40 unidades, para posteriormente acometer el desarrollo de las restantes.

En **TOLEDO**, en el Polígono de **Santa María de Benquerencia**, se iniciará en el primer trimestre del próximo año la promoción de 210 viviendas, locales y garajes de Protección Pública, sobre un suelo adquirido a la Junta de Comunidades de Castilla -La Mancha.

En **ALBACETE**, donde el ejercicio pasado se adquirió suelo urbanizable, se están completando los trámites de desarrollo de dicho suelo, esperando poder iniciar la ejecución de 123 viviendas en próximos ejercicios.

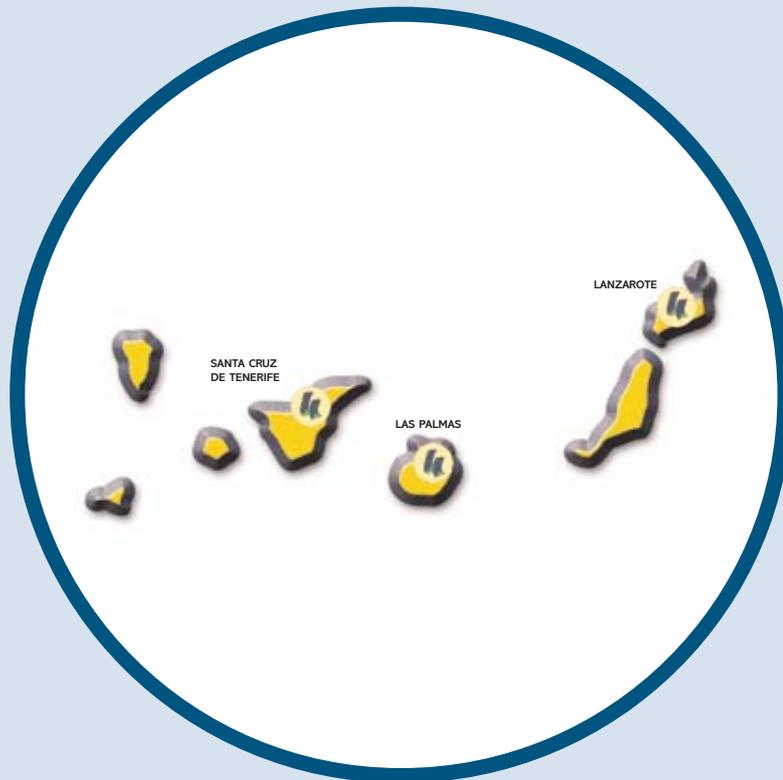


Zona interior de la promoción de Tomelloso. Ciudad Real.



Solares en Ciudad Real.

REGIONAL CANARIAS



Zonas de Actuación

Las Palmas

Santa Brígida

Telde

Tenerife

Arona

Lanzarote

La Orotava

Los Realejos

Con sede en Las Palmas de Gran Canaria, desarrolla su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma de Canarias. Está compuesta de dos delegaciones, una en cada provincia, con oficinas situadas en sus respectivas capitales Las Palmas de Gran Canaria y Santa Cruz de Tenerife. Además, en el Sur de Tenerife, en el municipio de Arona, disponemos de otra oficina para la gestión Técnico-Comercial de la Urbanización "El Palm-Mar".

En esta Regional se encuentran enclavados tres importantes activos de nuestro Patrimonio en Renta: el Centro Comercial "Las Pirámides de Martiánez", en El Puerto de la Cruz; el complejo Hotelero "Playa Roca" en Costa Teguise (Lanzarote) y el edificio de oficinas "Urbis-León y Castillo" en Las Palmas.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



"Parque Avenida". Las Palmas.

Ventas Liquidadas en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Club de Campo II	Santa Brígida	3.818	15	-	-	-	-
El Palmeral de Urbis	Santa Brígida	14.786	105	-	-	2.346	119
Edificio Mesa y López	Las Palmas	11.614	87	1.006	10	4.325	167
Edificio Urbis Marazul	Santa Cruz de Tenerife	6.665	61	-	-	2.625	122
Los Balandros	Arona	8.902	81	-	-	2.050	105
Club de Mar	Arona	6.325	35	-	-	-	-
Otras Promociones liquidadas	-	1.311	7	1.884	14	1.962	78
Total		53.421	391	2.890	24	13.308	591

Promociones en Comercialización en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
El Palmeral de Urbis	Las Palmas	1.043	10	-	-	390	28
El Mirador de 7 Palmas	Las Palmas	3.629	30	-	-	2.543	119
Los Altos de 7 Palmas	Las Palmas	9.008	108	-	-	2.303	228
Residencial Las Tabaibas	Las Palmas	9.283	46	-	-	-	-
Edificio Urbis Marazul	Santa Cruz de Tenerife	777	7	545	4	502	26
Edificio Mar Egeo	Santa Cruz de Tenerife	6.884	55	-	-	1.839	110
Edificio Mar Adriático	Santa Cruz de Tenerife	5.121	44	-	-	1.806	100
Edificio Urbis Playa Benijo	Santa Cruz de Tenerife	6.524	66	-	-	2.958	142
Roque Aderno	Santa Cruz de Tenerife	4.488	39	-	-	1.683	85
Vistaverde	Los Realejos	4.026	42	-	-	2.232	106
Los Realejos	Los Realejos	7.557	58	-	-	-	-
Club de Mar	Arona	3.070	17	-	-	-	-
Los Balandros	Arona	15.265	150	-	-	7.164	397
Otras Promociones en comercialización	-	418	4	1.441	16	1.212	81
Total		77.093	676	1.986	20	24.632	1.422

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Almatriche III	Las Palmas	8.694	84	-	-	-	-	-	-
Nuevo Horizonte	Las Palmas	-	-	-	-	67.430	613	-	-
Residencial El Dragonal	Las Palmas	1.720	13	-	-	-	-	-	-
San Francisco de Paula	Las Palmas	5.816	45	-	-	32.493	213	1.561	-
Las Tabaibas II	Las Palmas	1.211	6	-	-	-	-	-	-
Acoran	Santa Cruz de Tenerife	6.107	60	2.040	-	6.200	62	1.860	-
Las Llanadas	La Orotava	-	-	-	-	9.900	90	-	-
María Jiménez	Santa Cruz de Tenerife	-	-	-	-	19.701	215	-	-
Los Realejos	Los Realejos	7.280	56	-	-	7.557	57	-	-
Total		30.828	264	2.040	-	143.281	1.250	3.421	-

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.



Edificio "Urbis Mesa y López". Las Palmas.

DELEGACIÓN DE LAS PALMAS

La actividad promotora de esta Delegación en el ejercicio 2004, se ha desarrollado en la ciudad de Las Palmas y en Santa Brígida, pueblo del interior de la isla de Gran Canaria, que ha sido tradicionalmente lugar de residencia de alto nivel.

En el ejercicio 2004 ha finalizado la construcción del emblemático “Edificio Urbis Mesa y López”, situado en la calle comercial más importante de la Capital y a pocos metros de la *Playa de las Canteras*. Consta de 113 viviendas, 14 oficinas y 11 locales comerciales.

En el primer trimestre de 2005 se iniciará la entrega de llaves de “El Palmeral de Urbis” en Santa Brígida. Esta promoción, compuesta por 40 viviendas unifamiliares adosadas y dos edificios de 51 y 28 viviendas cada uno, se encuentra totalmente terminada.

Durante el ejercicio ha proseguido la venta en la zona de “Almatriche” de las promociones “El Mirador de 7 Palmas” compuesta por 95 viviendas, y “Los Altos de 7 Palmas” con 109 viviendas.

En 2004 han finalizado prácticamente las obras de urbanización de los terrenos del Plan Parcial de *San Francisco de Paula*, zona residencial junto al parque natural de Bandama con una climatología privilegiada y magníficas vistas al mar. Los más de 45.000 m² edificables permitirán la construcción de 276 viviendas unifamiliares, además de parcelas de uso comercial y terciario.

En los primeros meses de 2005 se iniciarán las promociones “Las Tabaibas” con 46 viviendas unifamiliares y “El Dragonal” con 17 viviendas, también unifamiliares.

También en este ejercicio han dado comienzo las obras de urbanización de la otra gran bolsa de suelo, la situada en el Sector XIII, “Nuevos Horizontes”, zona residencial, comercial y de ocio de Las Palmas, cerca del Hipercor, del nuevo Estadio Insular y del centro de ocio de la Warner. La edificación disponible sobre rasante es de 58.932 m².

Urbanización “San Francisco”.
Las Palmas.



DELEGACIÓN DE TENERIFE

En el Norte de la isla, en una zona de continuo crecimiento y muy cercano al centro turístico de El Puerto de la Cruz, hemos finalizado la urbanización “**Jardín del Valle**” en el término municipal de *Los Realejos*, donde disponemos de suelo para 213 viviendas. De este conjunto se ha iniciado la comercialización y construcción de la primera fase con 58 viviendas adosadas de la promoción “**Los Cedros y Verodes**” y 42 unidades en altura de la promoción “**Residencial Vista Verde**”.

A escasos cinco minutos del centro de Santa Cruz se halla la Urbanización Acorán, para 189 viviendas de las que se han entregado en el ejercicio las 68 correspondientes al “**Edificio Marazul**”.

En el año 2004 se han iniciado la construcción y comercialización de las promociones “**Mar Adriático**” con 42 viviendas y “**Edificio Mar Egeo**” con 55 viviendas.

En la zona norte de la capital tinerfeña, cerca del centro de la ciudad y a escasos minutos de la playa de *Las Teresitas*, se están culminando las obras de la urbanización “**Residencial Briffard**” en la zona conocida como *María Jiménez*, en la que construiremos 284 viviendas, habiéndose iniciado la comercialización y construcción de las dos primeras promociones “**Roque Aderno**” de 39 viviendas, garajes y trasteros y “**Playa Benijo**” con un total de 66 unidades.

En el sur de la isla de Tenerife, y en concreto en el término de Arona, el primer municipio turístico de la Isla, se está desarrollando el activo más impor-

tante que tiene Urbis en esta Regional: la *Urbanización Palm-Mar*, donde han finalizado las obras de urbanización, el paseo marítimo, las instalaciones de suministro de agua y el tratamiento de aguas residuales.

En dicho ámbito seguimos gestionando la venta de parcelas urbanizadas, lo que ha propiciado la construcción por diversos promotores de más de 1.000 viviendas, aparte de las 303 promovidas por Urbis. La venta de parcelas ha supuesto en el ejercicio unos ingresos de 11,9 millones de euros.

Al finalizar el año continúa la venta de la promoción “**Club de Mar**” que consta de 71 viviendas unifamiliares, garaje privado, zonas ajardinadas y piscinas comunes. Igualmente se está procediendo a la entrega de las unidades vendidas en “**Los Balandros**”, promoción compuesta de siete edificios con 232 apartamentos, zonas ajardinadas, piscinas comunes y garajes.



“**Los Balandros**”. Arona (Tenerife).

REGIONAL GALICIA



Zonas de Actuación

La Coruña

Ames
Ares
Arteixo
Lians – Oleiros
Santiago de Compostela

Pontevedra

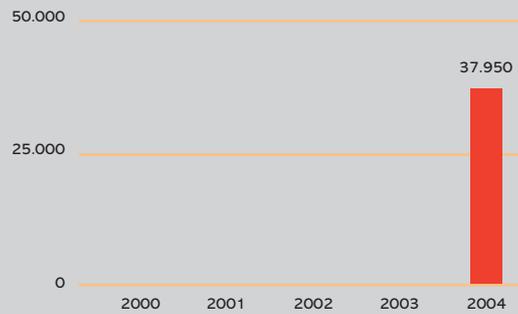
La Guardia
Poyo
Vigo
Vilagarcía de Arosa

La reestructuración del área de producción efectuada en 2004 aconsejó, en aras de una mayor operatividad, separar las provincias gallegas de la hasta entonces Regional Noroeste.

Con la nueva organización territorial, Galicia pasa a ser la séptima Regional con sede en Santiago de Compostela y Delegaciones en La Coruña y Vigo.

Ventas Liquidadas de Promoción

(Miles de euros)



“Edificio Milenium”. La Coruña.

Ventas Liquidadas en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis I	La Coruña	6.729	71	177	1	2.783	153
Parque Urbis II	La Coruña	9.139	97	-	-	3.901	217
El Pazo de Lóngora I-II y III	Oleiros	2.869	24	-	-	1.277	54
Pazo Ferreirós	Poyo-Pontevedra	1.264	12	-	-	273	26
Edificio La Concha	Vilagarcía de Arosa	2.313	23	-	-	700	46
Otras Promociones Liquidadas	-	-	-	-	-	89	2
Total		22.314	227	177	1	9.023	498

Promociones en Comercialización en 2004							
Promoción	Ciudad	Viviendas		Locales		Garajes y otros	
		m ²	uds.	m ²	uds.	m ²	uds.
Parque Urbis III	La Coruña	17.166	180	491	2	7.513	387
Los Jardines de Arteixo	Arteixo	4.133	46	-	-	1.650	98
Residencial Los Castaños	La Guardia	4.334	48	323	4	2.021	93
Mirador de Poyo I	Pontevedra	6.896	77	185	2	4.005	184
Total		32.529	351	999	8	15.189	762

Promociones en Proyecto para Comercializar en 2005-2008									
Promoción	Ciudad	2005				2006-2008			
		Viviendas		Otras edif.		Viviendas		Otras edif.	
		m ²	uds.						
Milladoiro A	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro B	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro C	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro D	Ames	-	-	-	-	5.553	50	2.600	125
Milladoiro 2	Ames	-	-	-	-	7.854	72	3.576	182
Santa Marta	Santiago	6.080	61	5.148	178	-	-	-	-
Redes	Ares	-	-	-	-	6.501	42	-	-
Fenya	Ferrol	10.295	99	7.060	322	-	-	-	-
Finca Sensat	Vigo	6.636	69	4.178	170	-	-	-	-
Velázquez Moreno, 35	Vigo	951	19	595	1	-	-	-	-
Mirador de Poyo II	Pontevedra	-	-	-	-	9.000	90	3.532	180
Samil	Vigo	-	-	-	-	5.000	50	1.750	100
Total		23.962	248	16.981	671	50.567	454	19.258	962

Las promociones en proyecto para comercializar producen ventas liquidables a partir de los dos/tres años de su redacción.

DELEGACIÓN DE LA CORUÑA

En la Avenida de Arteixo, una de las principales vías de comunicación de la capital, y situada a muy poca distancia del centro urbano se encuentra en construcción la tercera fase de la promoción “Parque Urbis”, de la que anteriormente se han entregado 212 viviendas.

En el municipio de *Oleiros*, muy próximo a La Coruña, y a escasos metros de la playa de Bastiagueiro, se halla situada la promoción “Residencial Pazo de Lóngora”, compuesta por 139 viviendas que ha finalizado en el ejercicio con la entrega de las últimas 24 unidades.

En la Avenida de Finisterre del municipio de *Arteixo*, se ha terminado la construcción y entre-

gado las dos primeras fases de la promoción “Los Jardines de Arteixo”, con un total de 90 viviendas, trasteros y plazas de garaje.

La Delegación, que disponía de suelo para más de 300 viviendas en la villa costera de *Redes*, municipio de Ares, y en *Milladoiro* (Ames) en la proximidad de Santiago de Compostela, ha adquirido nuevos solares en 2004. Uno, en pleno casco urbano de la ciudad de Ferrol, con una edificabilidad en torno a los 10.000 m² y otro en Santiago de Compostela para la construcción de 81 viviendas.



“Residencial Pazo de Lóngora”. Oleiros (La Coruña).

DELEGACIÓN DE VIGO

En el Municipio de *San Salvador de Poyo*, ha finalizado la entrega de las 204 viviendas de la promoción “**Ciudad Jardín Pazo Ferreiros**”.

Colindante con esta promoción, muy cerca del centro de Pontevedra, a tan solo 15 minutos de Sanxenjo, se han iniciado las obras y la comercialización de 77 viviendas de la promoción “**Mirador de Poyo Fase I**”.

En *Vilagarcía de Arosa* ha finalizado la construcción de las 40 viviendas que componen el “**Edificio La Concha**” situado a 100 metros de la playa de La Concha y a 200 metros del Puerto Deportivo.

En el municipio de *La Guardia* está previsto para 2005 la finalización de las obras y la entrega de la promoción “**Residencial Los Castaños**” de 48 viviendas, al pie de la subida al Monte Tecla y a 600 metros del Puerto Deportivo.

Asimismo, en la ciudad de *Vigo* se ha comenzado la construcción de la promoción “**Finca Sensat**”, compuesta por 69 viviendas de alto nivel, en una urbanización privada, junto a la playa, con las mejores vistas de la Ría de Vigo y a tan solo unos minutos del centro de la ciudad.



“El Mirador de Poyo”. Pontevedra.



“Finca Sensat”. Vigo.

URBIS PORTUGAL



Edificio calle Rosa Araujo. Lisboa.

La actividad de Inmobiliaria Urbis en Portugal se realiza a través de nuestra filial, la sociedad EUROIMOBILIARIA y bajo la tutela de la Dirección de Desarrollo.

Desde hace algún tiempo se estaban realizando los trámites administrativos para conseguir la Licencia de Construcción de nuestro edificio sito en Avda. Liberdade, 136, situado en el Centro de Negocios de Lisboa.

Una vez obtenida la licencia, y manteniendo la fachada, iniciamos la rehabilitación de este edificio del Siglo XIX con 2.135 m² y destinado a oficinas.

Nuestra presencia en la capital portuguesa nos ha permitido estudiar y conocer el sector de la promoción residencial, habiendo realizado compras y opciones de compra sobre edificios y solares situa-

dos en las zonas más representativas y de calidad de Lisboa con el fin de realizar viviendas de clase alta o medio-alta.

En este momento la Delegación de Lisboa está a pleno funcionamiento y tiene edificios para rehabilitar o construir en varios solares de las principales zonas de la ciudad. Además del citado en Avda. Liberdade, tenemos propiedades en la Rua Rosa de Araujo, Avda. Duque de Loule, Rua Viriato, Plaza Saldanha, Avda. Duque D'Avila, Avda. Defensores de Chaves, Avda. Ingeniero Duarte Pacheco, Plaza Mártires de la Patria, Plaza de Chile, Arriero, etc. En estos momentos se dispone de una edificabilidad que supera la equivalente a 1.000 viviendas.

En 2004 se ha abierto la Delegación de Oporto y comenzado a hacer los estudios iniciales de la ciudad.



Edificio en la Avda. Duque de Loulé. Lisboa.