

DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES FINANCIEROS ANUALES DEL EJERCICIO 2009 URBAS GUADAHERMOSA, S.A Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO

Conforme a lo supuesto en el artículo 8.1.b) del real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Guadahernosa, S.A y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2009 los miembros del Consejo de Administración de Urbas Guadahernosa, S.A. DECLARAN que hasta donde alcanza su conocimiento, Las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas del ejercicio 2009 formuladas en la sesión del Consejo de 26 de febrero de 2010 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio de la situación financiera y de los resultados de Urbas Guadahernosa S.A y de su grupo consolidado, y que los informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Urbas Guadahernosa S.A. y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a los que se enfrentan

En Madrid a 15 de abril de 2010

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: IGNACIO CHECA ZABALA

Consejero: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L.
(representada por D. Enrique Lahuerta Tornos)

Consejero: EUROCOMETA, S.L.
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

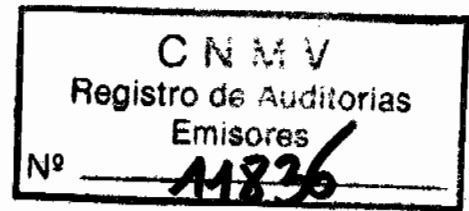
Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.
(representada por D. Ricardo López Vega)

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y
MICHELS DE CHAMPOURCIN

Consejero: D. FERNANDO BELTRAN BUSTOS

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.
(representada por D^a M^a ISABEL SANZ ROJO)



Urbas Guadahermosa, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2009 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 31 de marzo de 2009, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en las Notas 5.1 y 6 de las cuentas anuales adjuntas, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad recoge, dentro del epígrafe "Inmovilizado intangible", 3.920 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Asimismo, tal y como se indica en la Nota 10.3 la Sociedad es titular, con un coste de 12.015 miles de euros, del 100% del capital social de la sociedad "Urbas Renovables, S.A." cuya actividad principal es asimismo la explotación de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores de la Sociedad están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles y participación financiera.
4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

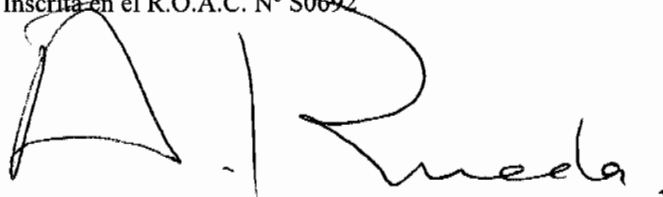
En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. mantiene registradas en las cuentas anuales adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 67 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 11) y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 10) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 9 millones de euros que figuran registrados como "Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito".

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

5. URBAS GUADAHERMOSA, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión con salvedades. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 231.838 y 51.302 miles de euros, respectivamente, y las pérdidas consolidadas del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 33.878 y 50.549 miles de euros, respectivamente.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
7. El informe de gestión adjunto del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta a la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Antonio Rueda
1 de marzo de 2010

URBAS GUADAHERRMOSA, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 14	56.755.449	51.178.461
Inmovilizado intangible	Nota 6	29.962.435	30.890.123	FONDOS PROPIOS:			
Derechos de explotación		3.984.596	4.001.475	Capital		90.846.394	137.850.556
Patentes		3.920.000	3.920.000	Capital escrutado		90.846.394	137.850.556
Aplicaciones informáticas	Nota 7	32.915	44.793	Prima de emisión		2.354.655	2.354.655
Inmovilizado material		2.046.641	2.109.453	Reservas		(5.004.485)	(5.191.536)
Terranos y construcciones	Nota 8	1.959.321	1.984.120	Legal y estatutarias		98.228	98.228
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		87.320	125.333	Reserva negativa de fusión		(4.808.569)	(4.808.569)
Inversiones inmobiliarias		4.184.865	4.235.372	Otras reservas		(294.124)	(481.175)
Terranos		3.023.195	3.023.195	Acciones y participaciones en patrimonio propias		(19.582)	(19.582)
Construcciones	Notas 10.3	1.161.670	1.212.177	Resultados de ejercicios anteriores		-	(15.457.767)
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo		19.108.302	19.885.077	Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(15.457.767)
Instrumentos de patrimonio	Nota 10.1	9.349	19.885.077	Resultado del ejercicio		(31.421.533)	(68.357.865)
Inversiones financieras a largo plazo		3.349	30.064	PASIVO NO CORRIENTE			
Instrumentos de patrimonio		-	7.619	Provisiones a largo plazo	Nota 15	35.774.125	71.053.658
Créditos a terceros		6.000	16.445	Otras provisiones		20.447.721	15.824.563
Valores representativos de deuda	Nota 19.4	628.682	628.682	Deudas a largo plazo	Nota 17.1	4.476.563	41.000.849
Activos por impuesto diferido		-	-	Obligaciones y otros valores negociables		339.200	35.932.356
				Deudas con entidades de crédito		3.992.040	5.050.520
				Acresedores por arrendamiento financiero		-	17.973
				Otros pasivos financieros		145.323	-
				Pasivos por impuesto diferido	Nota 19.5	9.965.234	13.343.639
				Periodificaciones a largo plazo	Nota 16	884.607	884.607
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias	Nota 11	195.263.961	263.013.065	Deudas a corto plazo	Nota 17.2	132.696.822	171.671.069
Terranos y solares		159.809.336	221.164.266	Obligaciones y otros valores negociables		108.605.267	146.315.219
Productos en curso ciclo largo		76.970.385	101.981.727	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.3	12.735	-
Productos en curso ciclo corto		8.668.250	9.232.525	Acresedores por arrendamiento financiero		106.369.307	144.130.803
Productos terminados		8.767.880	33.891.952	Otros pasivos financieros		17.853	16.867
Anticipos a proveedores		61.532.643	66.450.321	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	2.205.312	2.167.549
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 12	3.870.178	9.607.741	Acresedores comerciales y otras cuentas a pagar		8.015.012	8.566.359
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.543.925	10.181.028	Proveedores		16.033.162	16.767.613
Clientes, empresas del Grupo y asociadas	Nota 18	2.309.696	6.870.569	Acresedores varios		2.717.859	3.662.019
Deudores varios		1.760.000	1.760.000	Personal		4.658.002	9.369.927
Personal		205.101	191.432	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 19.1	37.751	132.800
Activos por impuesto corriente	Nota 19.2	23.417	4.737	Anticipos de clientes	Nota 11	5.695.674	134.818
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 19.1	53.301	108.032	Periodificaciones a corto plazo		2.923.876	3.468.049
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	1.192.410	1.246.258	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		225.226.396	293.903.188
Créditos a empresas		25.803.743	25.165.878				
Otros activos financieros		22.318.613	22.202.113				
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 10.2	3.485.130	2.963.765				
Créditos a empresas		3.216.941	6.100.876				
Otros activos financieros		833.449	3.641.952				
Valores representativos de deuda		1.893.557	2.458.924				
Periodificaciones a corto plazo		489.935	-				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 13	868.452	401.017				
Tesorería		868.452	401.017				
		225.226.396	293.903.188			225.226.396	293.903.188

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2009.



URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 20.1	51.118.839	33.558.558
Ventas de promociones y solares		50.179.231	32.721.700
Ingresos por alquileres y otros servicios		939.608	836.858
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación		(29.962.354)	(19.506.160)
Trabajos realizados por la empresa para su activo		-	11.460
Aprovisionamientos		(31.771.930)	(50.156.628)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 20.2	(30.522.068)	(13.298.811)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(1.249.862)	(36.857.817)
Gastos de personal	Nota 20.3	(1.467.744)	(1.997.517)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.163.126)	(1.592.205)
Cargas sociales		(304.618)	(405.312)
Otros gastos de explotación		(4.821.115)	(4.539.377)
Servicios exteriores	Nota 20.4	(4.179.761)	(4.145.986)
Tributos		(634.539)	(393.391)
Otros gastos de gestión corriente		(6.815)	-
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(130.198)	(134.716)
Excesos de provisiones	Nota 15	-	113.820
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(17.034.502)	(42.650.560)
Ingresos financieros	Nota 20.5	72.947	334.057
De valores negociables y otros instrumentos financieros		72.947	334.057
- En empresas del Grupo y asociadas		-	31.652
- En terceros		72.947	302.405
Gastos financieros	Nota 20.5	(8.715.770)	(9.510.610)
Por deudas con terceros		(7.591.093)	(10.764.092)
Gastos financieros capitalizados	Nota 11	170.692	2.237.961
Por deudas con Socios y Administradores		(1.295.369)	(984.479)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		(9.122.613)	(27.348.033)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 20.6	(9.122.613)	(27.348.033)
RESULTADO FINANCIERO		(17.765.436)	(36.524.586)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(34.799.938)	(79.175.146)
Impuestos sobre beneficios	Nota 19.3	3.378.405	10.817.281
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(31.421.533)	(68.357.865)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(31.421.533)	(68.357.865)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(31.421.533)	(68.357.865)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(31.421.533)	(68.357.865)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.



ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	137.850.556	2.354.655	(5.243.137)	(3.615.403)	(11.842.364)	119.504.307
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(68.357.865)	(68.357.865)
- Operaciones con acciones propias (netas)	-	-	32.019	-	-	32.019
Aplicación del resultado 2007	-	-	-	(11.842.364)	11.842.364	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	137.850.556	2.354.655	(5.211.118)	(15.457.767)	(68.357.865)	51.178.461
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(31.421.533)	(31.421.533)
Operaciones con accionistas	(84.002.683)	-	187.051	83.815.632	-	-
- Reducción de capital	36.998.521	-	-	-	-	36.998.521
- Aumento de capital	-	-	-	(68.357.865)	68.357.865	-
Aplicación del resultado 2008	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	90.846.394	2.354.655	(5.024.067)	-	(31.421.533)	56.755.449

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERRA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)	42.480.111	(9.759.424)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(34.799.938)	(79.175.146)
Ajustes al resultado:	19.912.474	73.487.336
- Amortización del inmovilizado	130.198	134.716
- Variación de provisiones	4.623.158	50.264.129
- Correcciones valorativas por deterioro	6.516.295	13.911.938
- Ingresos financieros	(72.947)	(334.057)
- Gastos financieros	8.715.770	9.510.610
Cambios en el capital corriente	64.061.020	5.331.090
- Existencias	60.105.068	13.874.301
- Deudores y otras cuentas a cobrar	4.690.404	8.280.515
- Otros activos corrientes	(21.564)	(1.971.679)
- Acreedores y otros pasivos corrientes	(712.888)	(14.852.047)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(6.693.445)	(9.402.704)
- Pagos de intereses	(6.713.091)	(9.740.193)
- Cobros de intereses	72.947	302.405
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios	(53.301)	35.084
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)	(2.222.873)	6.358.497
Pagos por inversiones	(2.222.873)	(643.036)
- Empresas del Grupo y asociadas	(645.990)	(565.000)
- Inmovilizado intangible	-	(56.564)
- Inmovilizado material	-	(10.012)
- Inversiones inmobiliarias	-	(11.460)
- Otros activos financieros	(1.576.883)	-
Cobros por desinversiones	-	7.001.533
- Empresas del Grupo y asociadas	-	7.001.533
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)	(39.789.803)	442.910
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	-	32.019
- Adquisición de instrumentos de patrimonio propio	-	(344.303)
- Enajenación de instrumentos de patrimonio propio	-	376.322
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	(39.789.803)	410.891
- Emisión de otras deudas	(1.465.417)	42.108
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(38.324.386)	368.783
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)	467.435	(2.958.017)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	401.017	3.359.034
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	868.452	401.017

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2009.

Urbas Guadalupe, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2009

Urbas Guadahermosa, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2009

1.- Actividad de la empresa

Urbas Guadahermosa, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94 de Madrid. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria.

El objeto de la Sociedad consiste en:

- a) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- b) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- c) la gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Actualmente la sociedad desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 26 de junio de 2009 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción,

3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado obtenido en el ejercicio 2009, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Pérdidas obtenidas en el ejercicio	(31.421.533)
Distribución:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.421.533)

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2009 y 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores mantienen registrados los derechos de explotación ostentados por la Sociedad a su coste de adquisición.

La amortización del inmovilizado intangible se efectúa linealmente, distribuyendo el coste amortizable de los activos entre los años de vida útil estimada. Los años utilizados en la amortización de cada tipo de inmovilizado inmaterial son, básicamente, los siguientes:

	Años de Vida Útil
Derechos de explotación	Indefinida
Otros inmovilizado inmaterial	5
Aplicaciones informáticas	3

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2009 y 2008, en concepto de amortización del inmovilizado intangible, ha ascendido a 16.879 y 16.923 euros, respectivamente (véase Nota 6).

5.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, el cual incluye los gastos adicionales que se producen hasta la puesta en condiciones de funcionamiento del bien, y posteriormente se minorra por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5.4.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han capitalizado gastos financieros en este epígrafe.

La amortización del inmovilizado material se calcula de forma lineal, en función de los años de vida útil estimados de los activos. Los porcentajes anuales de amortización aplicados sobre los respectivos valores de coste actualizado, en los que procede, así como los años de vida útil estimados, son los siguientes:

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos procesos de información	4
Otro inmovilizado material	4

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2009 y 2008, en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 62.812 euros y 67.286 euros, respectivamente (véase Nota 7).

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

Estos activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 5.2, relativa al inmovilizado material.

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 50.507 euros en ambos ejercicios 2009 y 2008 (véase Nota 8).

5.4 Deterioro de valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

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

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

Las inversiones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir éstas a su valor estimado de realización.

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación-

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 231.838.208 miles de euros, 50.549 miles de euros, 51.302 miles de euros y 33.878 miles de euros, respectivamente.

Valoración inicial -

Los activos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Valoración posterior -

Los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado.

Las inversiones en empresas del grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración.

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés, las ventas de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

5.6.2 Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad mantiene 11.509 acciones propias registradas por un importe de 19.582 euros. En la Nota 14 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 0,005% y 0,003% respectivamente del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

5.7 Existencias

Corresponden, básicamente, a terrenos y promociones inmobiliarias destinadas a la venta. Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de urbanización si los hubiese, así como otros gastos relacionados con la compra (impuesto de transmisiones, gastos de registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o su valor de realización, si éste fuera menor, dotando en su caso las correspondientes provisiones por depreciación de existencias.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 170.692 euros y 2.237.961 euros respectivamente (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados – Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 y 2008 adjunta.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

5.8 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las cuentas anuales diferencian entre:

- a) Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b) Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c) Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

- d) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que la probabilidad de que se tenga que atender la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que sean significativos y no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir la obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias, y registrándose los ajustes que surjan por la actualización de dichas provisiones como un gasto financiero conforme se va devengando.

5.9 Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de los bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo. Este momento suele coincidir con la escrituración del bien en venta.

El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstas no se hayan entregado al cliente y por tanto no se haya reconocido la venta, se contabiliza en el capítulo "Anticipos de clientes" del pasivo del Balance de Situación adjunto, clasificándose como corriente con independencia de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles procedentes del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias, el beneficio o pérdida se recoge como "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado". Estas ventas se registran también en el momento de la escritura de compraventa.

La Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios del mismo, que habitualmente se produce en la fecha en la que se escritura la compraventa.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.10 Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no es significativo, por lo que no se ha constituido provisión adicional por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

5.11 Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

5.12 Transacciones con vinculadas

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5.13 Corriente / No corriente

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

	Euros	
	2009	2008
Existencias	89.508.813	123.899.092
Total activos corrientes	89.508.813	123.899.092
Deudas con entidades de crédito	97.155.638	83.465.497
Total pasivos corrientes	97.155.638	83.465.497

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

5.15 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.
- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
- Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.

6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

	Euros		
	1-1-2009	Adiciones	31-12-2009
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	3.970.000
Aplicaciones informáticas	58.419	-	58.419
	4.028.419	-	4.028.419
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(13.318)	(5.001)	(18.319)
Aplicaciones informáticas	(13.626)	(11.878)	(25.504)
	(26.944)	(16.879)	(43.823)
Total neto	4.001.475	(16.879)	3.984.596

	Euros		
	1-1-2008	Adiciones	31-12-2008
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	3.970.000
Aplicaciones informáticas	1.855	56.564	58.419
	3.971.855	56.564	4.028.419
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(8.318)	(5.000)	(13.318)
Aplicaciones informáticas	(1.703)	(11.923)	(13.626)
	(10.021)	(16.923)	(26.944)
Total neto	3.961.834	39.641	4.001.475

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2009, el coste de los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 1.816 euros mientras que al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros		
	1-1-2009	Adiciones	31-12-2009
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	182.658	-	182.658
Equipos para procesos informáticos	75.180	-	75.180
Otro inmovilizado material	16.977	-	16.977
	2.366.218	-	2.366.218
Amortización acumulada:			
Construcciones	(97.812)	(24.799)	(122.611)
Instalaciones técnicas	(1.890)	(947)	(2.837)
Mobiliario	(94.517)	(25.803)	(120.320)
Equipos para procesos informáticos	(56.334)	(8.464)	(64.798)
Otro inmovilizado material	(6.212)	(2.799)	(9.011)
	(256.765)	(62.812)	(319.577)
Total neto	2.109.453	(62.812)	2.046.641

	Euros		
	1-1-2008	Adiciones	31-12-2008
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	176.223	6.435	182.658
Equipos para procesos informáticos	71.904	3.276	75.180
Otro inmovilizado material	16.676	301	16.977
	2.356.206	10.012	2.366.218
Amortización acumulada:			
Construcciones	(73.013)	(24.799)	(97.812)
Instalaciones técnicas	(943)	(947)	(1.890)
Mobiliario	(68.716)	(25.801)	(94.517)
Equipos para procesos informáticos	(43.675)	(12.659)	(56.334)
Otro inmovilizado material	(3.132)	(3.080)	(6.212)
	(189.479)	(67.286)	(256.765)
Total neto	2.166.727	(57.274)	2.109.453

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente (en euros):

	2009	2008
Terrenos	891.930	891.930
Construcciones	1.190.002	1.190.002
Total	2.081.932	2.081.932

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 47.088 euros (36.764 euros en 2008).

Al 31 de diciembre de 2009, existen activos inmovilizados por importe neto de 922.225 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2009, asciende a 520.588 euros (véase Nota 17). Al 31 de diciembre de 2008, existían activos inmobiliarios por importe de 948.296 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 532.170 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros por no tener activos materiales en construcción.

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros		
	1-1-2009	Altas	31-12-2009
Coste:			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.262.684	-	1.262.684
	4.285.879	-	4.285.879
Amortización acumulada:			
Construcciones	(50.507)	(50.507)	(101.014)
	(50.507)	(50.507)	(101.014)
Total neto	4.235.372	(50.507)	4.184.865

	Euros		
	1-1-2008	Altas	31-12-2008
Coste:			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.251.223	11.461	1.262.684
	4.274.418	11.461	4.285.879
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(50.507)	(50.507)
	-	(50.507)	(50.507)
Total neto	4.274.418	(39.046)	4.235.372

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. En el mes de julio de 2009 (véase Nota 9.2), se ha dado por finalizado el contrato de alquiler que existía sobre esta nave, quedando la misma sin ocupación.

Al 31 de diciembre de 2009, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (1.951.883 euros en 2008) (véase Nota 17).

La Sociedad tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 6.453.389 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

9.- Arrendamientos

9.1 Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2009 y 2008, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros. Los compromisos actuales por cuotas de arrendamiento mínimo ascienden a 17.853 euros, con vencimiento en 2010 (véase Nota 17).

9.2 Arrendamientos operativos

En su posición de arrendador, el principal contrato de arrendamiento operativo que mantenía la Sociedad al cierre del ejercicio 2008, correspondía con el arrendamiento de una nave uniplanta de uso industrial de 11.303,96 metros cuadrados ubicada sobre una superficie de terreno de 27.629 metros cuadrados, sito en San Martín de la Vega (véase Nota 8). El contrato de arrendamiento se inició el 24 de julio de 2006 y la duración inicial era de 2 años, pudiéndose renovar automáticamente por un año, hasta un máximo de 3. El ingreso por el arrendamiento de esta nave se encuentra recogido en el epígrafe "Ingresos por alquileres y otros servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20.1).

Con fecha 27 de julio de 2009, la Sociedad ha acordado con el arrendatario dar por finalizado el mencionado contrato, recibiendo la Sociedad la cantidad de 230.000 euros en concepto de penalización. Dicha penalización ha sido registrada en el epígrafe "Ingresos por alquileres y otros servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Existen asimismo contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

10.- Inversiones financieras

10.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo", al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	3.349	6.000	-	9.349
Total	3.349	6.000	-	9.349

Ejercicio 2008

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	7.619	6.000	-	13.619
Préstamos y partidas a cobrar	-	-	16.445	16.445
Total	7.619	6.000	16.445	30.064

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	2009	2010	2011	2012	2013 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	9.349	9.349
Total	-	-	-	-	9.349	9.349

Ejercicio 2008

	2009	2010	2011	2012	2013 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	13.619	13.619
Préstamos y partidas a cobrar	-	16.445	-	-	-	16.445
Total	-	16.445	-	-	13.619	30.064

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha registrado corrección por deterioro de valor alguno en sus instrumentos financieros a largo plazo, dado que los Administradores no consideran que exista riesgo de crédito en estos saldos.

10.2 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas e Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros	
	Clases instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	22.318.613	22.318.613
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	3.485.130	3.485.130
Créditos a terceros	833.449	833.449
Valores representativos de deuda	489.935	489.935
Otros activos financieros	1.893.557	1.893.557
Total	29.020.684	29.020.684

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se recoge un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Dicha operación ha sido renovada a su vencimiento, fijándose como nueva fecha de amortización el 4 de julio de 2010. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha registrado un deterioro por la totalidad del saldo correspondiente a este crédito que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, dentro del mencionado epígrafe se recoge el saldo pendiente de cobro a Nova Lurani, S.L. por la venta, en 2008, de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. Esta cuenta por cobrar, ascendente a 1.001.533 euros, ha sido reclasificada como "Crédito a terceros" a consecuencia de que el pago de la misma no ha sido satisfecho a su vencimiento, habiendo optado la Sociedad por prorrogar el plazo de pago mediante la formalización de un contrato de crédito entre ambas partes. Dicho crédito sitúa su vencimiento para el 22 de junio de 2010 y devenga intereses referenciados al Euribor. No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por registrar, al cierre del ejercicio 2009, un deterioro por la totalidad de este importe que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ejercicio 2008

	Euros	
	Clases instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	22.202.113	22.202.113
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	2.963.765	2.963.765
Créditos a terceros	3.641.952	3.641.952
Otros activos financieros	2.458.924	2.458.924
Total	31.266.754	31.266.754

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se recogía un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Tal y como se ha señalado anteriormente, esta operación ha sido renovada a su vencimiento.

Por su parte, el epígrafe "Otros activos financieros" recoge las siguientes partidas, al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Euros	
	2009	2008
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.773.457	1.295.789
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	120.100	1.163.135
Total	1.893.557	2.458.924

Deterioros:

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a terceros	(1.459.183)	(4.481.533)	(5.940.716)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a terceros	(1.459.183)	-	(1.459.183)

10.3 Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas – Instrumentos de Patrimonio

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros			
	01-01-2009	Adiciones	Retiros	31-12-2009
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	-	-	5.836.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U. (1)	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, S.L.U.	4.000	-	-	4.000
Urbas Rumania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Urbas Renovables, S.A.	12.015.000	-	-	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	33.670	8.125	-	41.795
Larisa, S.L.	229.775	-	-	229.775
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	-	-	3.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geotlanter, S.L.	312.000	-	-	312.000
Deterioros	(8.994.794)	(784.900)	-	(9.779.694)
	19.885.077	(776.775)	-	19.108.302

- (1) Con fecha 24 de junio de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Guadalmeria, S.L.U.", sustituyéndola por la denominación de "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U."
- (2) Con fecha 3 de abril de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Urbas Terfovol, S.A.", sustituyéndola por la denominación de "Urbas Renovables, S.A." y queda trasladado el domicilio social a La Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, número 7, en Guadalajara.

La columna de adiciones incluye la siguiente operación:

- Con fecha 22 de julio de 2009, Teleoro Medios, S.L. ha realizado una ampliación de capital por importe de 23.125 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad de 8.125 euros. Tras esta operación, el porcentaje de participación de la Sociedad en Teleoro Medios, S.L. ha pasado de un 57,39% a un 51,84%.

Ejercicio 2008

	Euros			
	01-01-2008	Adiciones	Retiros	31-12-2008
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	-	-	5.836.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Guadalmería, S.L.	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, S.L.U.	4.000	-	-	4.000
Urbas Rumania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Frechen Investment, S.L.	601.533	400.000	(1.001.533)	-
Terfovol, S.A.	18.015.000	-	(6.000.000)	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	670	33.000	-	33.670
Larisa, S.L.	229.775	-	-	229.775
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	-	-	3.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geoatlantier, S.L.	180.000	132.000	-	312.000
Deterioros	(682.856)	(8.343.764)	31.826	(8.994.794)
	34.633.548	(7.778.764)	(6.969.707)	19.885.077

La columna de adiciones de 2008 incluye, principalmente, las siguientes operaciones:

- En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante ha adquirido una participación adicional de Frechen Investment, S.L. con un coste asociado a la misma de 400.000 euros.
- Con fecha 10 de diciembre de 2008, la sociedad Teleoro, S.L. ha realizado una reducción de capital, dejando éste a cero, contra resultados negativos de ejercicios anteriores y simultáneamente una ampliación de capital por importe de 57.500 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 33.000 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro, S.L. de un 34% a un 57,39%.
- Aportación de 132.000 euros a Geoatlantier, S.L. por compensación de créditos, con motivo de la ampliación de capital realizada en el mes de de septiembre de 2008 por esta Sociedad. Tras esta operación, la participación de la Sociedad se ha reducido del 33% al 10% del capital social.

Por su parte, los retiros en las participaciones en empresas del Grupo registrados en 2008 corresponden a las siguientes operaciones:

- La Sociedad ha procedido, con fecha 24 de junio de 2008, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Frechen Investment, S.L. a favor de "Nova Lurani, S.L." (Accionista de la Sociedad) por un precio de 1.001.533 euros. El resultado de esta operación no ha supuesto beneficio o pérdida alguna. El precio de la compraventa ha quedado totalmente aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa. Esta venta se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.
- Con fecha 10 de septiembre de 2008, Urbas Guadahermosa, S.A. (parte compradora) y Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L. (parte vendedora) han acordado reducir el precio de la compra de las acciones de la sociedad Terfovol, S.A. en un importe de 6.000.000 euros, quedando el precio total establecido por la compraventa de acciones en 12.015.000 euros, todo ello como consecuencia del retraso e incumplimiento en la tramitación de los diversos parques solares fotovoltaicos, titularidad todos ellos de Terfovol, S.A.

El movimiento neto de los deterioros registrados durante los ejercicios 2009 y 2008 viene recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta dentro del epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros" por un importe de 784.900 euros y 8.311.938 euros, respectivamente.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es la siguiente:

Ejercicio 2009

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					Resultado del Ejercicio 2009
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	1.945.226	(17.432)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(551.895)	(920.099)	886.509	(334.524)	(1.265.534)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*) (1)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(4.659.138)	(2.223.098)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	436.042	(1.486)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.406	(13)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(191.880)	(229.775)	123.300	(30.281)	(210.499)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	51,84%	41.795	(41.125)	(41.795)	80.625	(193.773)	(62.762)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	40%	3.200	-	(1.920)	8.000	-	(693)
Geoatlantier, S.L. (*) (3)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	-	(56.155)	3.000.000	(441.550)	162.865
Urbas Renovables, S.A. (*) (2)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(1.985.166)	(187.633)
Total				28.887.996	(784.900)	(9.779.694)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2009, no auditados.

(1) Con fecha 24 de junio de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Guadalmería, S.L.U.", sustituyéndola por la denominación de "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U."

- (2) Con fecha 3 de abril de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Urbas Terfovol, S.A.", sustituyéndola por la denominación de "Urbas Renovables, S.A." y queda trasladado el domicilio social a La Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, número 7, en Guadalajara.
- (3) Geotlanter, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					Resultado del Ejercicio 2009
				Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48.325	-	-	48.080	73.828	(8.882)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	-	-	3.006	45.873	(818)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2009, no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2009.

Adicionalmente a los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 3.085.155 euros (véase Nota 15), como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por sus filiales "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.", "Urbas Marocc, S.A.R.L.", "Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L." y "Teleoro Medios, S.L."

Ejercicio 2008

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2008
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	3.134.288	(1.189.062)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(92.432)	(368.204)	886.509	(275.749)	(58.775)
Guadalmeria, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	(7.450.000)	(7.747.639)	3.010	(783.747)	(3.875.391)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	(662.087)	(662.087)	247.544	191.320	244.722
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	31.826	(44.659)	96.162	175.843	(437)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	(4.000)	(4.000)	2.557	(110.290)	(9.452.971)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(37.120)	(37.895)	123.300	(29.562)	(719)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	(25.740)	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	(3.006)	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	57,39%	33.670	-	(670)	57.500	(115.711)	(78.062)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	40%	3.200	(1.920)	(1.920)	8.000	-	-
Geatlanter, S.L. (*) (1)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	(56.155)	(56.155)	3.000.000	(49.233)	(392.317)
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(4.952)	(1.980.214)
Total				28.879.871	(8.311.938)	(8.994.794)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2008, no auditados.

(1) Geatlanter, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2008, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					
				Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2008
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48.325	-	-	48.080	83.969	(10.141)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	-	-	3.006	46.754	(881)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2008, no auditados.

En 2008 los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 13.436.095 euros (véase Nota 15), como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por sus filiales "Guadalmerla, S.L.U." y "Urbas Bulgaria, S.L.U.".

10.4 Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

10.4.1 Información cualitativa

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección Financiera, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y tipos de cambio, así como a los riesgos de crédito y liquidez. A continuación se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general, la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio. Las escrituras de venta de vivienda de particulares no contemplan la posibilidad de pago aplazado.

Adicionalmente, hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de crédito con terceros.

b) Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 17.

Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros de los activos que financian.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2010, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	1.871.235
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	323.046
Cobros explotación	2.194.281
Pagos de edificios en curso y terminados	(871.804)
Pagos por costes de estructura	(1.821.348)
Pagos explotación	(2.693.152)
Cash Flow por operaciones de explotación	(498.871)
Cash Flow neto otras operaciones	1.920.000
Obtención de nueva financiación	960.000
Pago de intereses	(1.036.611)
Cash Flow neto por impuestos estatales	(1.353.854)
Cash Flow por otras operaciones	489.535
Necesidades de financiación	(9.336)

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2010 se encuentran suficientemente cubiertas con las disposiciones pendientes en las líneas de crédito renovadas durante el ejercicio y otras vías de financiación en negociación por el Grupo al 31 de diciembre de 2009.

Durante el ejercicio 2009 se ha conseguido renegociar el 97% de la deuda financiera ostentada por el Grupo. Dicha renegociación se ha centrado en el aplazamiento de 2 o 3 años del pago del principal de las mencionadas operaciones. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad de la Grupo para llevar a cabo las desinversiones en activos fotovoltaicos previstas y de conseguir las nuevas vías de financiación mencionadas en el párrafo anterior.

c) Riesgo de mercado (incluye tipo de interés, tipo de cambio y otros riesgos de precio):

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad cuenta con 17,03% un y 10,93 % de su deuda financiera referenciada a tipos de interés fijos respectivamente.

10.4.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

	2009	2008
Porcentaje de ventas realizadas con un único cliente	31,21%	11,07%

La Sociedad no cuenta con seguros de crédito que garanticen sus cuentas a cobrar.

b) Riesgo de tipo de interés:

	2009	2008
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	17,03%	10,93%

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de exposición a las variaciones de tipo de interés.

11.- Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros				
	1-1-2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	31-12-2009
Terrenos y solares	143.868.816	662.021	(29.466.226)	-	115.064.611
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.001.104	256.973	(248.124)	-	13.009.953
Obra en curso de construcción ciclo corto	44.743.044	1.256.993	-	(32.270.620)	13.729.417
Edificios terminados	76.166.719	-	(31.057.504)	32.270.620	77.379.835
Anticipos	9.607.741	-	(1.509.201)	-	8.098.540
Deterioros	(66.223.158)	(15.316.117)	14.066.255	-	(67.473.020)
Total	221.164.266	(13.140.130)	(48.214.800)	-	159.809.336

Ejercicio 2008

	Euros				
	1-1-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	31-12-2008
Terrenos y solares	139.961.147	7.218.178	(3.310.509)	-	143.868.816
Obra en curso de construcción ciclo largo	17.706.786	1.457.144	(2.893.931)	(3.268.895)	13.001.104
Obra en curso de construcción ciclo corto	88.083.030	11.497.371	(3.633.050)	(51.204.307)	44.743.044
Edificios terminados	45.389.250	-	(23.695.733)	54.473.202	76.166.719
Anticipos	7.883.550	1.724.191	-	-	9.607.741
Deterioros	(29.365.341)	(42.778.955)	5.921.138	-	(66.223.158)
Total	269.658.422	(20.882.071)	(27.612.085)	-	221.164.266

Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio 2009 corresponden principalmente a trabajos de urbanización realizados en diversos terrenos de la Sociedad. Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio 2008 correspondían, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Yeles (Toledo).

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de las existencias por valor de 1.249.862 euros y 36.857.817 euros, respectivamente, que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio 2009 y 2008 por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido existen anticipos por 4.228.362 euros que han sido deteriorados durante los ejercicios 2009 y 2008 (1.391.215 euros en 2009 que se encuentran registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta). El importe de anticipos no deteriorados (3.870.178 euros) corresponde, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 7.711.654 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados a 31 de diciembre de 2009. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro de los anticipos entregados, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Anticipos	(2.837.147)	(1.391.215)	(4.228.362)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Anticipos	-	(2.837.147)	(2.837.147)

Al cierre del ejercicio de 2009 y 2008, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un coste bruto total de 179.338.043 euros y 233.411.610 euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 100.804.876 euros y 139.088.401 euros, respectivamente.

El detalle de los traspasos durante los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Traspasos de Obra en Curso	Traspasos a Producto Terminado	Total
Obra en curso de construcción ciclo largo	-	-	-
Obra en curso de construcción ciclo corto	-	(32.270.620)	(32.270.620)
Edificios terminados	-	32.270.620	32.270.620
Total	-	-	-

Ejercicio 2008

	Euros		
	Trasposos de Obra en Curso	Trasposos a Producto Terminado	Total
Obra en curso de construcción ciclo largo	(3.268.895)	-	(3.268.895)
Obra en curso de construcción ciclo corto	3.268.895	(54.473.202)	(51.204.307)
Edificios terminados	-	54.473.202	54.473.202
Total	-	-	-

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados			Total
	Madrid	Castilla La- Mancha	Andalucía	
Terrenos y solares	4.611	983.708	809.312	1.797.631

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones y terrenos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascienden a 12.139.747 euros y 17.565.448 euros, respectivamente, de los que 2.923.876 euros y 3.468.049 euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio 2009 y 2008, ha sido de 170.692 euros y 2.237.961 euros respectivamente (véase Nota 20.5).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad ha dotado, durante el ejercicio 2009, sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto (véase Nota 15).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 177.955.308 euros (246.695.305 euros en 2008). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 19.607.271 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de la deuda financiera. El resultado total obtenido por estas operaciones ha sido registrado como resultado de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

La Sociedad ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador se ha subrogado en la posición de la Sociedad.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.9. El importe de dichas ventas durante los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 16.858.446 euros y 4.669.202 euros respectivamente, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

12.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Euros	
	2009	2008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.309.696	6.870.569
Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	1.760.000	1.760.000
Deudores varios	205.101	191.432
Personal	23.417	4.737
Activos por impuesto corriente (Nota 19.2)	53.301	108.032
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1)	1.192.410	1.246.258
Total	5.543.925	10.181.028

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del Balance de Situación ajunto recoge los efectos comerciales pendientes de cobro correspondientes a la parte aplazada en la venta de promociones, desde el momento de la firma del contrato privado hasta la escrituración.

13.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2009, recoge un importe que asciende a 562.676 euros que no es de libre disposición.

14.- Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital Social

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 90.846.394 euros, representado por 363.385.577 acciones nominativas de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Al cierre del ejercicio 2008, el capital social de la Sociedad asciende a 137.850.556 euros, representado por 215.391.495 acciones nominativas de valor 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 26 de junio de 2009 la Junta General de Accionistas aprobó la reducción de capital en un importe de 84.002.683 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la sociedad de 0,64 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, con fecha 12 de noviembre de 2009 queda ejecutada la ampliación de capital, autorizada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe 36.998.521 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones durante el primer periodo de conversión que se inició el 29 de octubre de 2009, dándose por concluido el 9 de noviembre de 2009, al disponer de la totalidad de las peticiones de los obligacionistas así como la renuncia a convertir de un obligacionista que ha tomado dicha opción. Las mencionadas acciones comenzaron a cotizar en enero de 2010.

Resumimos a continuación los detalles de esta operación de conversión:

	Euros			
	2008	Altas	Conversión	2009
Número de obligaciones	5.443	-	(5.390)	53
Valor nominal obligación	6.400	-	6.400	6.400
Principal (Nota 17.1)	34.835.200	-	(34.496.000)	339.200
Prima de emisión e intereses de las obligaciones	-	2.515.256	(2.502.521)	12.735
Total	34.835.200	2.515.256	(36.998.521)	351.935

Al 31 de diciembre de 2009, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Dos Provincias Construcciones, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 12,513%, 16,029% y 6,341%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% eran "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975% 9,774% y 22,924% del capital social, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2009, el valor de cotización ascendía a 0,145 euros (0,130 euros al 31 de diciembre de 2008).

De forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 31 de diciembre de 2009:

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009	56.755.449
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal</i>	<i>700.755</i>
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal</i>	<i>31.132.817</i>
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	88.589.021

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

Reservas

Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El saldo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 98.228 euros.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Acciones propias

El movimiento experimentado por las acciones propias durante los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Acciones Directas	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.509	19.582
Compras	-	-
Ventas	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11.509	19.582

Ejercicio 2008

	Acciones Directas	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2007	10.259	18.967
Compras	700.000	344.303
Ventas	(698.750)	(343.688)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.509	19.582

15.- Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2009 y 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Saldo al 31-12-08	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-09
Provisión para impuestos	1.030.617	-	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades	14.793.946	4.623.158	-	19.417.104
Total a largo plazo	15.824.563	4.623.158	-	20.447.721

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores.

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio corresponde a los siguientes conceptos:

- 3.085.155 euros corresponden a los fondos propios negativos existentes en Explotaciones Turísticas Vera, S.L., Urbas Maroc, S.A.R.L., Teleoro Medios, S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. y Larisa, S.L. (véase Nota 10.3). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros".
- 938.003 euros relativos a los intereses y costas de varios créditos hipotecarios que la Sociedad mantiene con una entidad financiera y que, al no haber atendido al pago de los mismos, se encuentran en ejecución (véase Nota 17.3). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores".
- 600.000 euros asociados a litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes (véase Nota 11). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores".

Ejercicio 2008

	Saldo al 01-01-08	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-08
Provisión para impuestos	753.206	277.411	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades	1.665.045	13.594.216	(465.315)	14.793.946
Total a largo plazo	2.418.251	13.871.627	(465.315)	15.824.563

La provisión para impuestos correspondió con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores.

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio 2008 correspondió a los siguientes conceptos:

- 13.436.095 euros correspondían a los fondos propios negativos existentes en Explotaciones Turísticas Vera, S.L. y Urbas Bulgaria. Esta dotación se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros".
- 158.121 euros correspondieron a provisiones por litigios que se registraron en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

El importe de las aplicaciones del ejercicio 2008 correspondió a la resolución de dos litigios. El montante satisfecho por la Sociedad ascendió a 351.495 euros, registrándose el exceso de 113.820 euros contra la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.- Periodificaciones a largo plazo

En el ejercicio 2004 "Urbanijar Ibérica, S.L.", entonces "Eurosoluciones Negocios, S.L.", realizó una ampliación de capital por importe de 5.430.986 euros, que suscribió íntegramente la Sociedad y desembolsó mediante la aportación de las fincas registrales 22.354 y 22.355 inscritas en el Registro de la Propiedad número 3 de Almería, y situadas en Nijar (Almería), con una superficie conjunta de 5.073.952 m², y valoradas según tasación en 15.221.603 euros.

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008.

17.- Deudas (largo y corto plazo) con entidades de crédito

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	3.992.040	3.992.040
Obligaciones y otros valores negociables	339.200	339.200
Otros pasivos financieros	145.323	145.323
Total	4.476.563	4.476.563

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" recoge un importe de 339.200 euros correspondiente a las obligaciones no convertidas en acciones en el primer periodo de conversión finalizado el 9 de noviembre de 2009. El epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

Ejercicio 2008

	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	5.050.520	5.050.520
Acreedores por arrendamiento financiero	17.973	17.973
Obligaciones y otros valores negociables	35.932.356	35.932.356
Total	41.000.849	41.000.849

Dentro del epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" se recogía, principalmente, las deudas de las sociedades que han acudido a la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe de 34.835.200 euros (véase Nota 14).

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

Ejercicio 2009

	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	106.369.307	106.369.306
Acreedores por arrendamiento financiero	17.853	17.853
Obligaciones y otros valores negociables	12.735	12.735
Otros pasivos financieros	2.205.312	2.205.312
Total	108.605.207	108.605.206

Ejercicio 2008

	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	144.130.803	144.130.803
Acreedores por arrendamiento financiero	16.867	16.867
Otros pasivos financieros	2.167.549	2.167.549
Total	146.315.219	146.315.219

Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se indica a continuación:

	Euros	
	2009	2008
Fianzas y depósitos recibidos	124.371	33.559
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	2.080.941	2.133.990
Total	2.205.312	2.167.549

La práctica totalidad del importe recogido en el epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" corresponde a créditos de "Irror Inversiones, S.L." sin carga financiera alguna.

17.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Ejercicio 2009

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2010	2011	2012	2013	2014	
Pólizas de crédito	3.991.594	3.031.594	1.028.336	2.003.258	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	-	1.747.468	1.747.468	-	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	100.804.876	3.649.238	24.852.236	23.842.295	1.602.795	1.676.800	45.181.512
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	1.710.600	219.374	540.690	561.340	389.196	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	520.588	23.032	24.266	25.598	27.012	28.512	392.168
Deudas por intereses	-	2.546.221	2.546.221	-	-	-	-	-
Total	3.991.594	110.361.347	9.213.669	27.420.450	24.429.233	2.019.003	1.705.312	45.573.680

Ejercicio 2008

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2009	2010	2011	2012	2013	
Pólizas de crédito	1.500.000	1.500.000	1.500.000	-	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	-	3.026.892	26.892	3.000.000	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	139.088.401	55.622.904	10.102.977	3.057.620	2.318.947	2.518.804	65.467.149
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	1.951.883	406.750	391.005	415.411	441.340	297.377	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	532.170	26.783	22.010	23.232	24.564	25.976	409.605
Deudas efectos descontados	-	23.179	23.179	-	-	-	-	-
Deudas por intereses	-	3.058.798	3.058.798	-	-	-	-	-
Total	238.244.447	149.181.323	60.665.306	13.515.992	3.496.263	2.784.851	2.842.157	65.876.754

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euríbor más un diferencial entre los 0,25 y los 2,5 puntos porcentuales.

Diversos créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no fueron atendidos al pago por lo que la entidad financiera optó por ejecutar las hipotecas y reclamar los importes pendientes. Durante el ejercicio 2009, se ha celebrado subasta de una de las fincas hipotecadas adjudicándose la entidad financiera la misma por importe de 788.449 euros (equivalentes al 50% de su valor de tasación). Tras esta operación el saldo pendiente por estos créditos asciende, al 31 de diciembre de 2009, a 2.772.632 euros.

18.- Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se indica a continuación:

Ejercicio 2009

	Euros			
	Créditos (Nota 10.2)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.2)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	-	5.060.302
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.984.841	-	470.202	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	37.000	-
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	10.198.621	-	1.417.553	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	536.938	-	-	1.734.480
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.260	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	40.413	-
Larisa, S.L.	-	-	1.164.842	-
Terfovol, S.A.	-	-	-	1.016.311
Teleoro, S.L.	-	-	179.490	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	203.919
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
Geoatlantier, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	81.026	-
Deterioros	(5.600.000)	-	(168.036)	-
Total	22.318.613	1.760.000	3.485.130	8.015.012

Ejercicio 2008

	Euros			
	Créditos (Nota 10.2)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.2)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	-	5.606.991
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.868.341	-	133.530	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	37.000	-
Guadalmería, S.L.	10.198.621	-	1.163.662	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	536.938	-	-	1.734.480
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.075	-
Larisa, S.L.	-	-	1.165.156	-
Terfovol, S.A.	-	-	-	997.269
Teleoro, S.L.	-	-	170.694	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	227.619
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
GeoAtlanter, S.L	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	31.268	-
Deterioros	(5.600.000)	-	-	-
	22.202.113	1.760.000	2.963.765	8.566.359

Estos créditos consisten en diversas cuentas corrientes mantenidas con las diferentes empresas del Grupo y no devengan intereses.

La Sociedad reconoció, durante el ejercicio 2008, un deterioro del crédito concedido a "Loinsa Portugal, S.L." por la totalidad de su importe.

Deterioros:

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas	-	(168.036)	(168.036)
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	(5.600.000)	-	(5.600.000)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	(5.600.000)	(5.600.000)

En el ejercicio 2008, la Sociedad reconoció un deterioro por la totalidad del importe del crédito concedido a "Loinsa Portugal, S.L."

19.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.192.410	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	5.325.314
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	177.857
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	181.507
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	-	10.996
Total	1.192.410	5.695.674

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido de dicho mes y ascendente a 876.907 euros. Dicho aplazamiento ha sido aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad ha solicitado con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.269.944 euros, y de la liquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de enero y febrero de 2009, ascendentes a 37.414 y 25.600 euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio, aún no se han recibido las correspondientes comunicaciones de autorización por parte de la Administración Tributaria en relación a estas solicitudes.

Ejercicio 2008

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.057.340	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	67.019	-
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	72.745
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	62.073
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	121.899	-
Total	1.246.258	134.818

19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

El Impuesto sobre sociedades se calcula en base al resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiéndose éste como la base imponible del impuesto.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2009

	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(34.799.938)
Diferencias permanentes	2.747	2.747
Diferencias temporales	11.092.031	11.092.031
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(23.705.160)
Retenciones e ingresos a cuenta		(53.301)
Total a devolver		(53.301)

Ejercicio 2008

	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(79.175.146)
Diferencias permanentes	285.396	285.396
Diferencias temporales	36.058.954	36.058.954
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(42.830.796)
Retenciones e ingresos a cuenta		(108.032)
Total a devolver		(108.032)

Las diferencias temporales del ejercicio 2009 y 2008 corresponden a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio. Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones.

19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2009

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(34.799.938)
Diferencias permanentes	2.747
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.378.405
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	3.378.405

Ejercicio 2008

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(79.175.146)
Diferencias permanentes	285.396
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	10.817.281
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	10.817.281

El efecto impositivo de las diferencias temporales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que se originó la correspondiente partida, ajustado por el efecto ocasionado como consecuencia de la modificación de la legislación tributaria que se produjo en el ejercicio 2006.

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
Total	83.444.245	

La Sociedad registró en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar segura su recuperación en ejercicios posteriores (véase Nota 19.4).

19.4 Activos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los activos por impuesto diferido registrados corresponden créditos fiscales registrados por la Sociedad en ejercicios anteriores.

19.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los pasivos por impuesto diferido registrados corresponde a plusvalías asignadas a activos dentro del proceso de fusión descrito en la Nota 2.

19.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2006 y siguientes para los demás

impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

20.- Ingresos y gastos

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

El desglose de las ventas por tipología de ingreso es el siguiente:

Concepto	Euros	
	2009	2008
Ingresos por venta de promociones	30.571.960	29.721.700
Ingresos por venta de suelo	19.607.271	3.000.000
Ingresos por arrendamientos	828.558	720.042
Otros	111.050	116.816
Total	51.118.839	33.558.558

La distribución de la cifra de negocios del ejercicio 2009 y 2008, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2009

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	518.477	-	518.477
Castilla La Mancha	27.361.971	19.547.271	269.319	111.050	47.289.611
Andalucía	3.209.989	60.000	40.762	-	3.310.751
Total	30.571.960	19.607.271	828.558	111.050	51.118.839

Ejercicio 2008

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	565.601	-	565.601
Castilla La Mancha	20.997.607	3.000.000	104.855	116.816	24.219.278
Andalucía	8.724.093	-	49.586	-	8.773.679
Total	29.721.700	3.000.000	720.042	116.816	33.558.558

20.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	107.470	28.804.205	28.911.675
Obras y servicios	1.610.393	-	1.610.393
	1.717.863	28.804.205	30.522.068

Ejercicio 2008

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	6.666.222	(3.907.669)	2.758.553
Obras y servicios	10.540.258	-	10.540.258
	17.206.480	(3.907.669)	13.298.811

20.3 Gastos de personal

La composición de este epígrafe de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	1.163.126	1.592.205
Cargas sociales	304.618	405.312
Total	1.467.744	1.997.517

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	7	7
Jefes y Técnicos	2	4	6
Administrativos y comerciales	12	4	16
Oficinas varias y subalternos	1	5	6
Total	15	20	35

Ejercicio 2008

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	6	7
Jefes y Técnicos	2	5	7
Administrativos y comerciales	17	6	23
Oficinas varias y subalternos	2	4	6
Total	22	21	43

El saldo de la cuenta "Cargas sociales", de los ejercicios 2009 y 2008, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2009	2008
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	42.011	76.924
Seguridad social	262.607	328.388
Total	304.618	405.312

20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	122.171	172.582
Reparaciones y conservación	21.981	79.680
Servicios de profesionales independientes	2.877.828	2.367.956
Primas de seguros	62.321	80.222
Servicios bancarios y similares	643.846	372.627
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	38.831	677.264
Suministros	80.059	121.422
Otros servicios	332.724	274.233
Total	4.179.761	4.145.986

20.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Gastos Financieros:		
Intereses de deudas con terceros	(7.591.093)	(9.601.033)
Intereses deudas con Socios y Administradores	(1.295.369)	(984.479)
Gastos financieros capitalizados	170.692	2.237.961
Otros Gastos Financieros	-	(1.163.059)
Total	(8.715.770)	(9.510.610)

El detalle del epigrafe de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos Financieros:		
Ingresos financieros de créditos	605	31.652
Otros ingresos financieros	72.342	302.405
Total	72.947	334.057

20.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2009	2008
Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.3)	(784.900)	(8.311.938)
Dotación fondos propios negativos en empresas del Grupo (Nota 10.3)	(3.085.155)	(13.436.095)
Deterioro créditos a terceros (Nota 10.2)	(4.481.533)	-
Deterioro créditos empresas del Grupo (Nota 18)	-	(5.600.000)
Otros deterioros	(771.025)	-
Total	(9.122.613)	(27.348.033)

21.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.080.401 euros y 1.034.401 euros, respectivamente.

Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

22.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

22.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas
Ventas y compras de activos	(250.000)	-	-
Prestación y recepción de servicios	18.620	-	-
Intereses devengados	-	-	(1.295.369)

Ejercicio 2008

	Euros		
	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas
Prestación y recepción de servicios	(26.923)	-	-
Ventas y compras de activos	-	-	(5.556.000)
Intereses devengados	-	31.652	(683.538)

22.2 Saldos con vinculadas

El importe de los saldos en balance con vinculadas es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros
	Otras partes vinculadas
Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)	120.100
Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18)	-
Cuentas por pagar (Nota 18)	-
Otras deudas (Nota 17.2)	2.080.941

Ejercicio 2008

	Euros
	Otras partes vinculadas
Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)	1.163.135
Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18)	-
Cuentas por pagar (Nota 18)	-
Deudas emisión de bonos (Nota 17.1)	17.862.400
Otras deudas (Nota 17.2)	2.133.990

22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2009 y 2008 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Sueldos	Dietas	Otros conceptos
Consejo de Administración	120.000	11.000	12.000
Alta Dirección	353.345	-	-

Ejercicio 2008

	Sueldos	Dietas	Otros conceptos
Consejo de Administración	142.000	19.000	20.000
Alta Dirección	455.784	6.461	4.755

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración durante el ejercicio 2009 y 2008 han ascendido a 143.000 euros y 181.000 euros, respectivamente, de los cuales 131.000 euros y 161.000 euros, respectivamente, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores.

23.- Información sobre medio ambiente

Dadas las actividades a las que se dedica la Sociedad, ésta no tiene responsabilidades, gastos, activos ni provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del Grupo. Por este motivo, no se incluyen los desgloses específicos en esta memoria.

24.-Detalle de participaciones en sociedades con actividades similares y realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad, tengan o no participación en dichas sociedades:

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanijar Ibérica, S.L.

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, D. Juan Antonio Ibáñez e Ignacio Checa son consejeros de Geotlanter, S.L., sociedad dedicada a la explotación de parques fotovoltaicos.

25.- Honorarios de auditoria

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a la Sociedad, en el ejercicio 2009, han ascendido a 87.145 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales y revisión limitada de Estados Financieros Intermedios prestados a la Sociedad, en el ejercicio 2008, ascendieron a 105.700 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

26. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros y vencimiento a doce meses desde la fecha de cierre del periodo de suscripción. Se emitirán para ello hasta un máximo de 4.500 bonos de 10.000 euros de valor nominal. Asimismo, en la citada reunión, el Consejo quedó facultado para efectuar la correspondiente ampliación de capital en el momento de la conversión de los citados bonos.

URBAS GUADAHERMOSA S.A.

**Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual
terminado a 31 de diciembre de 2009**

Introducción

Es preciso destacar que la evolución de la gestión de Urbas Guadahermosa S.A. durante el ejercicio 2009 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión, así como por la disminución del crédito bancario. Todo ello ha tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez del conjunto de las sociedades del Grupo. Estos problemas se mantienen al inicio del ejercicio 2010.

Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2009 y evolución previsible durante el ejercicio 2010.

La cifra de negocios durante el ejercicio 2009 ascendió a 51,1 millones de euros. Urbas Guadahermosa S.A. a 31 de diciembre de 2009 disponía de 27 promociones en curso y terminadas junto con 1,8 millones m² de suelo, sin incluir las opciones de compra. Asimismo para alquiler tenía una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con 45 pisos en diferentes provincias y un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería). La plantilla, a la fecha antes citada, era de 35 personas, habiéndose reducido desde las 43 de 31 de diciembre de 2008.

En cuanto a las acciones de Urbas Guadahermosa S.A. es preciso señalar que la crisis global e inmobiliaria, han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las citadas acciones, que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2009 se contrataron un total de 464.886.290 acciones. Las crisis mencionadas, que han influido negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2009, han supuesto la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios.

Dentro de este entorno, el riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros que afectan también directamente a la Sociedad, entre los que son destacables: la recesión o débil crecimiento de la economía española, la aparición de problemas de pago de deuda pública e incremento del déficit, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías alternativas, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en la obtención de nuevos créditos como en el pago y la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta inmobiliaria de la Sociedad, así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en 2010 y su mantenimiento en los siguientes ejercicios.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2009 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 149,2 millones de euros a 110,4 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada en el ejercicio 2009 a 53.847.873,75 euros mediante la disminución de nominal a 0,25 euros por acción y la posterior ampliación de capital hasta 90.846.394,25 euros han permitido tener un balance más equilibrado y contribuir a disminuir la deuda de obligaciones y acreedores comerciales de 52,7 millones de euros hasta 16,8 millones de euros a final del ejercicio 2009.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

El capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 363.385.577 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,25 euros

que suponen 90.846.394,25 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A. (de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV), está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones significativas en la sociedad matriz al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000, S.L.) 6,341 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 12,513 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 16,029 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A. a 31 de diciembre de 2009, estaba representada por 11.509 acciones. La Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió durante el ejercicio 2009 al canje de obligaciones convertibles en acciones por un importe de 36.998.520,50 euros.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 26 de junio de 2009, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romanía S.A., Urbas Terfovol S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Urbas Terfovol S.A. tienen el 100% del capital de Parque fotovoltaico de Usanos S.L., Parque fotovoltaico de Taracena S.L., Parque fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L.. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (80%), Geoatlant S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (34%), El Decano Audiovisual (33%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Ninguna de estas sociedades ha

operado con instrumentos financieros, ni incurrido en gastos de investigación y desarrollo, a excepción de Geoatlant S.L., que tiene contratado un derivado para cobertura de tipo de interés.

En el ejercicio 2007 se adquirieron derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. La compañía participada Geoatlant S.L. ha iniciado la explotación comercial de los parques fotovoltaicos de Yebes (Guadalajara) (1Mw) y Fuentenovilla (Guadalajara) (0,3 Mw). Asimismo, durante el ejercicio 2009, se ha alcanzado un acuerdo con Montebalito para la ejecución de parques fotovoltaicos hasta un total de 8,7 MW.

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que la actuación inmobiliaria se centra en Tánger (Marruecos), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2009.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros y vencimiento a doce meses desde la fecha de cierre del periodo de suscripción. Se emitirán para ello hasta un máximo de 4.500 bonos de 10.000 euros de valor nominal. Asimismo, en la citada reunión, el Consejo quedó facultado para efectuar la correspondiente ampliación de capital en el momento de la conversión de los citados bonos.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados a cierre del ejercicio 2009.

Informe de Gobierno Corporativo

Véase Anexo I a este informe de gestión, que forma parte integrante del mismo.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas Anuales del ejercicio 2009 de Urbas Guadahermosa, S.A., integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. en su reunión del día 26 de febrero de 2010. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2009, estando extendidos en 51 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: IGNACIO CHECA ZABALA

Consejero: ESPARTACUS FUND INVESTMENT, S.L.
(representada por D. Enrique Lahuerta Tornos)

Consejero: EURO COMETA, S.L.
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.
(representada por D. Ricardo López Vega)

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y
MICHELS DE CHAMPOURCIN

Consejero: D. FERNANDO BELTRÁN BUSTOS

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.
(representada por D^a M^a ISABEL SANZ ROJO)

ANEXO 1

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

Societables UNIMAS 2010

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2009

C.I.F.: A-08049793

Denominación social: URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
14/12/2009	90.846.394,25	363.385.577	363.385.577

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

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 derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
DON FRANCISCO JAVIER IRIZAR ORTEGA	7.677	45.464.251	12,513
DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	4.500	23.038.488	6,341
ARCO 2000, S.L.	23.038.488	0	6,340

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

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
DON FRANCISCO JAVIER IRIZAR ORTEGA	30/12/2009	Se ha superado el 10% del capital Social
DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	14/12/2009	Se ha superado el 5% del capital Social
ARRABAL DEL AGUA, S.L.	14/12/2009	Se ha descendido del 3% del capital Social
ARCO 2000, S.L.	14/12/2009	Se ha superado el 5% del capital Social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	2.000	0	0,001
DARIVENIA MARKETS S.L.	200	0	0,000
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	1.500	0	0,000
EURO COMETA S.L.	400	0	0,000
DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS	17.440	0	0,005
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	100	0	0,000
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	9.730	0	0,003
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN	10.000	0	0,003
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.245.831	0	16,029

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.245.831	16,029

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	16,040
--	--------

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

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:

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 y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

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. En su caso, identifíquela:

NO

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 capital social
11.509	2.042	0,000

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
URBANIJAR IBERICA, S.L.	2.042

Total	2.042
--------------	-------

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
---	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General celebrada el 26 de Junio de 2009 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

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. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

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	10
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	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	09/06/2004	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DARIVENIA MARKETS S.L.	--	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	--	CONSEJERO	15/09/2009	15/09/2009	COOPTACIÓN
EURO COMETA S.L.	--	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS	--	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	--	CONSEJERO	26/06/2008	26/06/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	--	CONSEJERO	26/05/2005	26/05/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN	--	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	--	CONSEJERO	26/06/2009	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
RENTAS MADRID CAPITAL S.L.	OTRO CONSEJERO EXTERNO	12/05/2009
DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	OTRO CONSEJERO EXTERNO	15/09/2009

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

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	--	IROR INVERSIONES, S.L.
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	--	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	22,222

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS

Perfil
ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero
DON IGNACIO CHECA ZAVALA

Perfil

ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero

DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN

Perfil

ECONOMISTA

Número total de consejeros independientes	3
% total del consejo	33,333

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DARIVENIA MARKETS S.L.	--
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	--
EURO COMETA S.L.	--

Número total de otros consejeros externos	3
% total del consejo	33,333

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Motivos

Su representante es D. Enrique Lahuerta, que va a ser propuesto como Director General de Urbas Guadahermosa S.A.

Nombre o denominación social del consejero

EURO COMETA S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Motivos

Su representante D. José Antonio Bartolomé ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

DARIVENIA MARKETS S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Motivos

Su representante es Dña M Isabel Sanz Rojo, anterior ejecutiva de Urbas Guadahermosa S.A. hasta el año 2009.

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

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

SI

Nombre del consejero

DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

Motivo del cese

Por jubilación.

Nombre del consejero

RENTAS MADRID CAPITAL S.L.

Motivo del cese

Por dedicación a otros intereses profesionales.

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Breve descripción

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

B.1.7 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 consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	URBANIJAR IBERICA. S.L.	ADMINISTRADOR

B.1.8 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:

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 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

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	120
Retribucion Variable	0
Dietas	11
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	12

Total	143
--------------	------------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias 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 del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion 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
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	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	132	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	11	0
Otros Externos	0	0
Total	143	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	143
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	0,0

B.1.12 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

Nombre o denominación social	Cargo
DON JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ	DIRECTOR DE EXPANSION
DON IGNACIO OTERO DE IRIZAR	SUBDIRECTOR GENERAL
DON OSCAR GRACIA SORIANO	DIRECTOR COMERCIAL
DON SANTIAGO BARRA TOQUERO	DIRECTOR DE COMUNICACION
DON ANTONIO DOMBRIZ DEL PRADO	DIRECTOR TECNICO
DON FRANCISCO MARTIN APARICIO	DIRECTOR FINANCIERO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	353
---	-----

B.1.13 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	1
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	SI
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Según el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.</p> <p>La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición</p>

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias

de Consejeros.

Según el artículo 28 de los Estatutos: del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

- a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.
- b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.
- c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración, previa propuesta de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, distribuirá entre sus miembros el importe global fijado por la Junta General.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	SI
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	SI
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	SI

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
--------------------------------------	--

Identidad de los consultores externos

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	ADMINISTRADOR UNICO

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:

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
<p>En la Junta General de Accionistas celebrada el día 26 de Junio de 2009, se aprueba la siguiente modificación en el art 5.1 del reglamento del consejo que pasará a tener la siguiente redacción:</p> <p>Art. 5.1 La determinación del número de Consejeros dentro del máximo de diez y del mínimo de cinco fijado por los Estatutos, corresponde a la Junta General.</p>

B.1.19 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.

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: La elección de Consejeros y renovación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar al accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

B.1.21 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:

SI

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

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:

Descripción del acuerdo :

Todos

Quórum	%
Mayoría Consejeros	55,50

Tipo de mayoría	%
Mayoría de Consejeros	55,50

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad
En todas las materias

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

SI

Número máximo de años de mandato	12
----------------------------------	----

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Se analizarán las vacantes del Consejo y la idoneidad de la propuesta de candidatas.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podran delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

B.1.29 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	14
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	0
Número de reuniones del comité de auditoría	3
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	4
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	10
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	24,100

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

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:

B.1.32 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.

El Comité de Auditoría propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista. En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo.

¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

B.1.35 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.

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones, de entre otras, proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner

en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoria de cuentas. Asimismo, la practica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Guadahermosa, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia e estos.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 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:

NO

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

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

SI

Explicación de las razones
<p>En los informes correspondientes al ejercicio 2008, el auditor externo Deloitte, al no poder evaluar la realización de activos y liquidación de pasivos prevista por la sociedad dentro de su plan de negocio de 2009, ha incluido salvedades. Estas salvedades vienen motivadas por la neativa evolución del conjunto del sector inmobiliario durante 2008 y las restricciones de crédito bancario, junto con su prevista continuación durante 2009, lo que impide la citada evaluación. En los informes anuales auditados del ejercicio 2008, los administradores han señalado este riesgo de liquidez. En las reuniones que ha mantenido la representación del Comité de Auditoría con el auditor externo se han analizado las</p>

Explicación de las razones

distintas opiniones diferentes que afloran entre éste y el Consejo de Administración, habiendo cada una de las partes expuesto sus argumentaciones, que se basan en la evolución prevista durante 2009 de los mercados inmobiliarios, fotovoltaicos y crediticios, así como en la situación general de la economía y la crisis que la misma padece. Dado que las posiciones se basan en hipótesis de evoluciones previstas, el Comité de Auditoría considera que ambas posturas están convenientemente fundamentadas.

Para el cumplimiento de los pagos previstos en el plan de negocio, y superación de esta salvedad, el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A. está efectuando las siguientes actividades: gestiones para la realización de aquellos activos con mayor facilidad de venta en los mercados en los que opera, entrada de nuevos socios que aporten la necesaria estructura financiera, refinanciación de la deuda bancaria y realización de operaciones corporativas. El Comité de Auditoría ha recibido información del Presidente en este sentido y ha solicitado un seguimiento detallado del desarrollo de las citadas actividades con el fin de ir evaluando su incidencia. De igual modo ha pedido que cualquier otra iniciativa en este sentido le sea comunicada inmediatamente con el fin de conocer su incidencia sobre la sociedad.

B.1.39 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	5	5

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	26,3	26,3

B.1.40 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:

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos.

B.1.42 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:

SI

Detalle del procedimiento
Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas
El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

 B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

--	--	--

Nombre	Cargo	Tipología
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	PRESIDENTE	INDEPENDIENTE
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	VOCAL	DOMINICAL
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	VOCAL	EJECUTIVO
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	VOCAL	DOMINICAL
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	SECRETARIO-VOCAL	INDEPENDIENTE

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	NO
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	NO
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

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.

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres miembros de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos.

La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de Consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La Convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración cualquier miembro del equipo directivo y del personal de URBAS que fuese requerido a tal fin. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

El comité de Auditoría estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros del Comité de Auditoría la condición de consejeros no ejecutivos.

El Comité de Auditoría elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración.

La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en el lugar, en la fecha y hora fijada por el Presidente de la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración. El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes y representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la sociedad con la firma del Presidente y del

Secretario del Comité.

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

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Formular y revisar los criterios que deben seguirse para la composición del Consejo de Administración y para la selección de quienes hayan de ser propuestos para el cargo de Consejero.

Elevar al Consejo de Administración las propuestas de nombramiento, reelección o ratificación de Consejeros.

Proponer al Consejo de Administración los miembros que deben formular parte de las comisiones del consejo.

Proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

Informar sobre los contratos y la retribución de los integrantes de la alta dirección.

Informar sobre los planes de incentivos de carácter plurianual que afecten a la alta dirección y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relación al valor de la acción.

Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusión en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislación vigente.

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella se planteen en materias de su competencia.

Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos a que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Supervisar los servicios de Auditoría interna en el caso de que exista dicho órgano dentro de la Sociedad.

Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.

Relacionarse con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación 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.

Denominación comisión

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripción

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Se encuentran en la web <http://www.grupourbas.com>

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No existe en la Sociedad Comisión Ejecutiva

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

SI

C.2 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 relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
DON FRANCISCO JAVIER DE IRIZAR ORTEGA	URBAS GUADAHERMOSA, S.A.	Actual	Gastos financieros	605
ARCO 2000, S.L.	URBAS GUADAHERMOSA, S.A.	Actual	Gastos financieros	240

C.3 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 la operación	Importe (miles de euros)
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	URBAS GUADAHERMOSA S.A.	Actual	Gastos financieros	450

C.4 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:

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 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.

REGLAMENTO DE CONDUCTA:

Art. 72 Comunicación de Conflictos:

Las personas afectadas comunicaran al Director Financiero aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de interés a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectada por el posible conflicto de interés.

Art. 73 Potenciales Conflictos:

Se considerara que existan potenciales conflictos de interés, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el artículo.

Art. 74

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

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

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.

Los riesgos principales de la Sociedad durante el ejercicio 2009 han sido tanto la crisis general de la economía española como la crisis inmobiliaria. Estos problemas se han manifestado en una atonía de la demanda, influenciada por el notable incremento del paro, y en la contracción del crédito bancario con su reflejo en las dificultades de liquidez. A esta situación hay que añadir las modificaciones e incertidumbres en la política de gestión de las energías fotovoltaicas que han añadido un riesgo adicional a la gestión empresarial.

La minimización de los impactos de estos riesgos, junto con la gestión adaptada a las circunstancias constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

SI

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio

Problemas de liquidez, contracción del crédito bancario y de las ventas

Circunstancias que lo han motivado

Crisis bancaria, crisis del sector inmobiliario y de la economía española

Funcionamiento de los sistemas de control

Parcial de los sistemas de control

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Descripción de funciones

El Consejo de Administración y en especial el Consejero Delegado determinan las actuaciones a seguir para superar los riesgos.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

El Consejo de Administración encarga a asesores externos la identificación de las regulaciones que afectan a la Sociedad y la propuesta de medidas pertinentes para su cumplimiento.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

NO

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	0	0
Quórum exigido en 2ª convocatoria	0	0

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

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

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

La utilización de la página web de la Sociedad y del depósito en la Sede Social como medio para poner a disposición de los accionistas la documentación de la Junta General para que pueda ser analizada y estudiada por ellos desde el momento de la convocatoria. Además, los accionistas pueden conferir la representación a favor de terceros.

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:

SI

Detalles las medidas
ARTICULO 15. El Presidente del Consejo de Administración o quien haga sus veces convocará y presidirá la Junta General, dirigirá los debates, resolverá las cuestiones que se susciten en el acto de la Junta sobre interpretación de Estatutos y junto con el Secretario y en su caso también, con los dos interventores que nombre la propia Junta, firmará las actas en el libro correspondiente.

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

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
			Voto electrónico	Otros	
26/06/2009	20,290	22,720	0,000	0,000	43,010

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.

En la Junta General celebrada el día 26 de junio de 2009, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales e informe de gestión del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 y aplicación del resultado. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales consolidadas e informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2008 y aplicación de su resultado. Aprobación de la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración.

Votos a favor. 80,59%.

Segundo.- Presentación del Informe explicativo del Comité de Auditoría en relación con los aspectos incluidos en el Informe de Gestión de la Sociedad de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 116 bis de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Tercero.- Ratificación como Administradores de los miembros del Consejo de Administración designados por cooptación. Nombramiento, ratificación, cese y/o reelección de Consejeros. (Votación individualizada para cada uno de ellos).

Votos a favor. 80,59%.

Cuarto.- Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoría de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2009, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio de la firma Deloitte, S.L.

Votos a favor. 100%.

Quinto.- Modificar, si procede, el artículo 19 de los Estatutos Sociales para establecer en diez el número máximo de Consejeros y el artículo 5.1 del Reglamento del Consejo para adaptar el número máximo de Consejeros a los Estatutos Sociales.

Votos a favor. 80,59%.

Sexto.- Reducción del capital social a 53.847.873,75 euros, mediante la reducción del valor nominal de la acción de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que pasará de los 0,64 euros actuales a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital social y el patrimonio neto de la Sociedad disminuido por consecuencia de pérdidas, con base en el Balance de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. a 31 de diciembre de 2008 (previamente verificado por los Auditores de Cuentas de la Sociedad), de acuerdo con lo previsto en los artículos 163.1 y 168.2 de la Ley de Sociedades Anónimas. Este acuerdo conlleva la modificación del artículo 5 de los Estatutos para adaptar su contenido al capital social resultante tras la reducción de capital.

Votos a favor. 80,59%

Séptimo.- Acordar, en sustitución de BANCO BANIF, S.A., el nombramiento de la entidad BANCO ESPIRITO SANTO, S.A. SUCURSAL EN ESPAÑA como Agente de Pagos y de Cálculo de la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. aprobada en Junta General Extraordinaria de la Compañía celebrada el 24 de octubre 2008, y modificar las condiciones de conversión de la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. aprobadas en la citada Junta General Extraordinaria de la Compañía para adaptarlas, en su caso, a la situación resultante de la reducción de capital prevista en el punto sexto del orden del día.

Votos a favor. 99,99%.

Octavo.- Autorización al Consejo de Administración de la Compañía para agrupar y cancelar las acciones en que se divida el capital social, para su canje por acciones nuevas a emitir, en una proporción que será definitivamente determinada por el Consejo de Administración, de entre las siguientes: 1 acción nueva por 4 antiguas; 1 acción nueva por 5 antiguas; ó 1 acción nueva por 11 antiguas; con elevación del valor nominal de las acciones de los 0,25 euros hasta la cuantía que resulte apropiada en función de la relación de canje por la que se opte, de entre las anteriores. Autorización al Consejo para modificar el Artículo 5 de los Estatutos Sociales para adaptar su contenido al valor nominal y al número de acciones emitidas, en función de la relación de canje que finalmente se determine.

Votos a favor.80,59%.

Noveno.- Autorización al Consejo de Administración para aumentar el capital social de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas, hasta el máximo legalmente previsto con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2007.

Votos a favor. 80,59%.

Décimo.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Votos a favor. 80,59%.

Undécimo.- Autorización al Consejo de Administración por el plazo de 5 años para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la Sociedad. Atribución al Consejo de facultades para fijar las bases y modalidades de la conversión y/o canje y para aumentar el capital en la cuantía necesaria para atender a las solicitudes de conversión, así como para excluir el derecho de suscripción preferente de los accionistas y/o titulares de obligaciones convertibles y valores análogos.

Votos a favor. 80,59%

Duodécimo.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

Votos a favor. 99,99%

Decimotercero.- Ruegos y preguntas

Decimocuarto.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Votos a favor. 99,99%.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

Según el Art. 13 de los Estatutos Sociales: Los accionistas pueden asistir a la Junta personalmente o representados por otro accionista. La representación deberá conferir por escrito y con carácter especial para cada Junta. En todo caso será de aplicación lo prevenido en los Artículos 107 y 108 de la Ley de Sociedades Anónimas. La representación de accionistas que sólo agrupándose tendrán derecho a un voto podrá recaer en cualquiera de ellos.

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:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La dirección de la página web de la Sociedad es:

www.grupourbas.com

Se puede acceder al Informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada Información para Accionistas e Inversores, Gobierno Corporativo.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Cumple

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Cumple

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Cumple Parcialmente

A finales de 2009 una mujer ocupó el puesto de Consejera. Esto no obsta para que si en un futuro se tiene que nombrar a nuevos Consejeros se siga esta recomendación.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

Explique

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Cumple Parcialmente

No se cumple formalmente pero si en la práctica, dado el tamaño de la Compañía.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Cumple Parcialmente

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Cumple

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho

accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Cumple

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

Cumple

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
 - iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras

circunstancias similares.

No Aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

No asumida. La última vez que se modificó la remuneración del Consejo, dicha modificación fue acordada por la Junta General de junio de 2006, sin que hasta la fecha se hayan producido modificaciones.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

No asumida. Se examinará la posibilidad de este desglose.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Los miembros de las comisiones no son solamente consejeros externos. Habida cuenta del tamaño de la Compañía, se considera necesaria la participación del Presidente o del Consejero Delegado en la toma de decisiones relativas a la contratación y retribución de los consejeros y altos directivos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Explique

Asumida parcialmente.

No está formalmente asumida pero sí se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Explique

No asumida.

En la Compañía no existe una función de auditoría interna debido al tamaño de la Compañía. Sin embargo, es intención de la Compañía desarrollar esta función en el momento en que la estructura orgánica de ésta lo permita.

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

No asumida.

No existe en la Compañía función de auditoría interna.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

No se cumple en lo que respecta a la letra d) del apartado primero de la misma. En este sentido, si bien la Compañía no tiene formalmente en marcha un mecanismo que permita a los empleados comunicar al Comité de Auditoría las irregularidades de que tengan conocimiento, URBAS GUADAHERMOSA tiene en la práctica una política de puertas abiertas y de plena libertad a sus empleados, garantizando su confidencialidad y anonimato, para que éstos comuniquen cualquier anomalía o irregular funcionamiento de la Compañía.

En cuanto a la función de auditoría interna hay que indicar lo recogido en los puntos 47 y 48 de este código.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

No se ha asumido formalmente pero si se cumple en la práctica.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Cumple

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.
- d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

Cumple

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Proponer al Consejo de Administración:
 - i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
 - ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
 - iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.
- b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

Cumple

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

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.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

NO

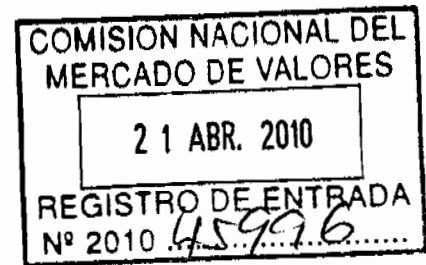
Fecha y firma:

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

26/02/2010

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

NO



**URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y
Sociedades Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2009 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
2. Los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de flujos de efectivo consolidado, del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos y del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 31 de marzo de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión con salvedades.
3. Tal y como se indica en las Notas 5.a y 8 de las cuentas anuales consolidadas adjuntas, al 31 de diciembre de 2009, el Grupo recoge, dentro del epígrafe “Activos intangibles”, 15.681 miles de euros en concepto de derechos de explotación de parques fotovoltaicos de duración indefinida. Los Administradores del Grupo están evaluando las distintas alternativas a seguir en relación con la actividad futura relacionada con dichos parques fotovoltaicos y está analizando distintos planes de negocio para ella. En este contexto, en las circunstancias actuales existe una incertidumbre en relación con la recuperabilidad de los mencionados activos intangibles.
4. La situación del mercado inmobiliario se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y de las existencias y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma.

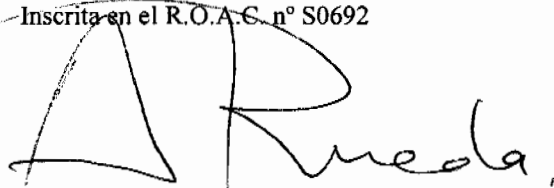
En este contexto, URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes mantiene registradas en las cuentas anuales consolidadas adjuntas provisiones por valoración de sus activos inmobiliarios por importe antes de impuestos de 62 millones de euros, de acuerdo con las valoraciones de los mismos realizadas por expertos independientes (véase Nota 12) y y se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación (véase Nota 28) para permitir financiar más adecuadamente sus operaciones en los próximos ejercicios. En este sentido, al 31 de diciembre de 2009, tiene pasivos bancarios con vencimientos a corto plazo por importe de 31 millones de euros que figuran registrados como “Pasivo corriente – Deudas con entidades de crédito”.

Considerando lo anterior, la capacidad de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización definitiva de las nuevas vías de financiación anteriormente mencionada y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad del Grupo.

5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de las incertidumbres descritas en los párrafos 3 y 4 anteriores, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2009, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior.
6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Antonio Rueda

1 de marzo de 2010

URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

ACTIVO	31.12.09	31.12.08
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Activos intangibles (Nota 8)	15.713.414	16.047.221
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	2.073.467	2.127.207
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	4.184.865	4.235.372
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	429.106	422.511
Inversion en empresas asociadas (Nota 11)	275.054	259.045
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	7.453.260	7.453.260
Total activo no corriente	30.129.166	30.544.616
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 12)	191.482.262	257.884.224
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	3.181.991	7.575.070
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	3.396.228	6.200.359
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	2.338.730	2.113.053
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	1.309.831	752.182
Total activo corriente	201.709.042	274.524.888
TOTAL ACTIVO	231.838.208	305.069.504

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.09	31.12.08
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)		
Capital social	90.846.394	137.850.556
Prima de emisión	2.354.655	2.354.655
Reservas de la Sociedad Dominante	12.917.255	(2.727.563)
Reserva de fusión	(47.190.439)	(47.190.439)
Reservas en sociedades consolidadas	25.499.768	15.935.773
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(33.878.471)	(58.800.249)
<i>Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante</i>	50.549.162	47.422.733
<i>Intereses minoritarios (Nota 17)</i>	5.000	5.000
Total patrimonio neto	50.554.162	47.427.733
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	884.607	884.607
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 19)	4.137.960	5.231.481
Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	484.523	35.939.381
Provisiones a largo plazo (Nota 18)	3.145.734	1.667.731
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	8.092.794	12.433.136
Total pasivo no corriente	15.861.011	55.271.729
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 19)	141.207.198	177.460.345
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	14.840.765	21.121.578
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	6.212.877	555.240
Otros pasivos corrientes (Nota 20)	2.277.588	2.348.272
Total pasivo corriente	164.538.428	201.485.435
TOTAL PASIVO	231.838.208	305.069.504

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009.

URBAS GUADAHERMOSA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

	2009	2008
Operaciones continuadas:		
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 23.a)	51.301.759	48.144.127
Variación de existencias Incremento / (Disminución)	(33.451.318)	(29.699.672)
Aprovisionamientos (Nota 23.b)	(31.647.559)	(17.864.616)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(1.668.428)	(2.244.378)
Dotación a la amortización (Notas 8,9 y 10)	(130.926)	(137.826)
Servicios exteriores	(4.676.869)	(6.809.674)
Tributos	(691.954)	(557.988)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto) (Nota 12)	(2.022.611)	(43.676.784)
Otros ingresos de explotación	381.903	153.412
Otros gastos de explotación	(9.393)	(2.504)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(22.615.396)	(52.695.903)
Ingresos financieros (Nota 23.d)	74.340	448.055
Gastos financieros (Nota 23.d)	(10.659.853)	(14.438.170)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.o,12 y 23.d)	281.800	3.592.308
Deterioro de instrumentos financieros (Notas 14 y 23.d)	(5.316.291)	(1.163.059)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (Pda) (Nota 11)	16.009	(39.232)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(38.219.391)	(64.296.001)
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	4.340.920	5.495.752
RESULTADO DEL EJERCICIO	(33.878.471)	(58.800.249)
ATRIBUIBLE A:		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(33.878.471)	(58.800.249)
Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,152)	(0,273)
Diluido	(0,152)	(0,273)

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERMOSA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008

(Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(33.878.471)	(58.800.249)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(33.878.471)	(58.800.249)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	(33.878.471)	58.800.249

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva de Fusión	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2008	137.850.556	2.354.655	(47.190.439)	9.082.782	(1.722.898)	5.000	5.954.760	106.334.416
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(58.800.249)	(58.800.249)
Operaciones con socios y propietarios:								
Operaciones con valores propios	-	-	-	32.019	-	-	-	32.019
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2007	-	-	-	(11.842.364)	17.797.124	-	(5.954.760)	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	9.505	-	-	9.505
Otros movimientos	-	-	-	-	(147.958)	-	-	(147.958)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	137.850.556	2.354.655	(47.190.439)	(2.727.563)	15.935.773	5.000	(58.800.249)	47.427.733
Total ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios y propietarios (Nota 15):								
Reducción capital 2009	(84.002.683)	-	-	84.002.683	-	-	-	-
Ampliación de capital 2009	36.998.521	-	-	-	-	-	-	36.998.521
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2008	-	-	-	(68.357.865)	9.557.616	-	58.800.249	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	3	-	-	3
Otros movimientos	-	-	-	-	6.376	-	-	6.376
Saldos al 31 de diciembre de 2009	90.846.394	2.354.655	(47.190.439)	12.917.255	25.499.768	5.000	(33.878.471)	50.554.162

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

(Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	(22.615.396)	(52.695.903)
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	130.926	137.826
Variación de provisiones (neto) (+/-)	3.500.614	43.676.784
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación		(39.232)
Resultado ajustado	(18.983.856)	(8.920.525)
Cobros/(Pagos) por impuestos (-)	(52.727)	16.315.473
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	64.379.351	83.537.368
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	4.220.703	1.539.127
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)		(1.550.407)
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	(694.584)	(108.337.885)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	48.868.887	(17.416.849)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Entidades asociadas	-	(195.195)
Activos intangibles	-	(64.204)
Activos materiales	(9.072)	(28.163)
Traspaso de existencias a activos materiales	-	(4.274.419)
Otros activos	(2.518.755)	(366.859)
	(2.527.827)	(4.928.840)
Desinversiones en (+):		
Activos intangibles	316.928	1.316.882
Otros activos	-	83.503
	316.928	1.400.385
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(2.210.899)	(3.528.455)
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Intereses cobrados y pagados netos	(7.821.867)	(11.560.866)
Cancelación de financiación bancaria	(37.325.993)	-
Variación de otras deudas no corrientes (+)	(958.858)	531.781
Variación de reservas (-)	6.379	(106.434)
	(46.100.339)	(11.135.519)
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	29.306.280
Aumento de minoritarios (+)	-	-
		29.306.280
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(46.100.339)	18.170.761
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	557.649	(2.774.543)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	752.182	3.526.725
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	1.309.831	752.182

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2009.

**Urbas Guadalupe,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2009 e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes

**Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2009**

1. Actividad del Grupo

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez 94 de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

- a) la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta y toda clase de negocios de transportes, abastecimientos y construcciones.
- b) el estudio, proyecto, adquisición, cesión, enajenación, promoción, asesoramiento, administración, gestión o explotación de negocios relacionados con el sector energético.
- c) la gestión de residuos y suelos contaminados así como cualquier actividad de asesoramiento, investigación o consultoría vinculado a los mismos. El diseño, investigación, desarrollo, explotación, mantenimiento y comercialización de plantas e instalaciones de reutilización, reciclado, recuperación, valorización, eliminación, almacenamiento o estación de transferencia de residuos o suelos contaminados, así como la compraventa tanto de los subproductos que se originen en dichos tratamientos como de todo tipo de residuos.

Actualmente la Sociedad Dominante desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario. Estas actividades podrán ser desarrolladas por la Sociedad Dominante bien en forma directa, o bien en cualesquiera otras formas admitidas en derecho, como la participación en calidad de socio en otras entidades de objeto idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadahermosa, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa

Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad adquirente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad adquirente y Costa Rey, S.L. y Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. como sociedades adquiridas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se ajustaron los activos y pasivos aportados por las sociedades adquiridas a valor de mercado.

Los datos relativos a dicha fusión, así como los beneficios fiscales aportados por las sociedades absorbidas, se incluyeron en las Cuentas Anuales del ejercicio 2006.

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2009, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 26 de febrero de 2010.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2009 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2009, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

De acuerdo con lo permitido por la NIIF 3 (párrafo 62), la contabilización provisional de la adquisición del 100% de la sociedad "Terfovol, S.A." al 31 de diciembre de 2007 fue revisada durante el ejercicio 2008 (dentro del plazo de los doce meses permitidos por la normativa), finalizando los procesos de valoración de activos y pasivos de la mencionada sociedad que permitieron asignar definitivamente el fondo de comercio.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera de aplicación en el 2009

Durante el ejercicio 2009 han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas. Las siguientes normas han sido

aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales:

NIIF8 Segmentos operativos.-

Esta norma ha derogado la NIC14. La principal novedad de la nueva norma radica en que NIIF8 requiere a la entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio, de modo que generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos. La aplicación de esta NIIF 8 no ha supuesto ninguna modificación en la definición de los segmentos operativos del grupo.

Revisión de la NIC23 Costes por intereses.-

El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma se aplica de forma prospectiva. Dado que el criterio seguido con estos costes por intereses por el Grupo coincide con el criterio definido en la revisión de la NIC, ésta no ha tenido impacto para el Grupo.

Revisión de la NIC1 Presentación de estados financieros.-

Los cambios fundamentales de esta norma tienen como objetivo mejorar la presentación de la información de modo que los usuarios de las cuentas anuales consolidadas puedan analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios cuando actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de forma separada a los cambios por transacciones con no propietarios (transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada da la opción de presentar todos los ingresos y gastos en un estado único de resultados con subtotales, o bien en dos estados separados (una cuenta de pérdidas y ganancias seguida de un estado de ingresos y gastos reconocidos). Esta última es la opción que ha elegido el Grupo.

También introduce nuevos requerimientos de información (presentar una fecha adicional de balance de situación) cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente. Dado que la presentación del estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, no afecta en absoluto al balance mencionado no resulta significativa esta información, por lo que no se ha considerado su presentación.

NIIF7 Modificación - Desgloses adicionales

La modificación fundamental de NIIF7 es la ampliación de determinados desgloses relacionados con el valor razonable y con el riesgo de liquidez, siendo en el caso de los primeros el más relevante la obligación de desglosar los instrumentos financieros valorados a valor razonable conforme a la jerarquía de cálculo del mismo.

Las Modificaciones de la NIIF2 Pagos basados en acciones, Modificación de NIC32 y NIC1 Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación, Modificación de NIC39 e IFRIC9 Modificación - Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones, CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes.-, CINIIF14 NIC19 - El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción y CINIIF16 Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero no han tenido ningún impacto en la información financiera del Grupo.

Asimismo, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Revisiones de NIIF3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Estados financieros consolidados y Separados	1 de julio de 2009
Modificación NIC 39	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Modificación NIC 32	Clasificación derechos sobre Acciones	1 de febrero de 2010
Proyectos de Mejoras 2009 (2)	Mejoras no urgentes a los IFRS	1 de enero de 2010
Modificación NIIF 2 (2)	Pagos basados en acciones dentro del grupo	1 de enero de 2010
NIIF 9 (2)	Instrumentos financieros: clasificación y valoración	1 de enero de 2013
Revisión NIC 24 (2)	Información a relevar sobre partes relacionadas	1 de Enero de 2011
Interpretaciones:		
CINIIF 16	Coberturas de una inversión neta en un negocio en el extranjero	1 de julio de 2009
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	1 de enero de 2010
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de noviembre de 2009
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
Modificación CINIIF 14 (2)	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19 (2)	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

- (1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea.
(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 5.r.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 y 2008 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil y el posible deterioro de los activos materiales y activos intangibles (Notas 5.a, 5.b, 5.c y 5.e).
2. El valor razonable de determinados activos financieros (Nota 5.j).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 5.l).
4. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2009, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 11).

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

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

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

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo (formado por Urbas Guadahermosa, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2009 y 2008 han sido las siguientes:

Ejercicio 2009

Variación de participación

Con fecha 22 de julio de 2009, Teleoro Medios, S.L. ha realizado una ampliación de capital por importe de 23.125 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 8.125 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro Medios, S.L. de un 57,39% a un 51,84%.

Ejercicio 2008

Salidas

En el ejercicio 2008, la Sociedad Dominante adquirió una participación adicional de Frechen Investmen, S.L. con un coste a la misma de 400.000 euros, si bien, el día 24 de junio de 2008 procedió a la venta de la totalidad de sus participaciones en esta sociedad a favor de Nova Lurani, S.L. por un precio de 1.001.533 euros. El resultado de esta operación no supuso beneficio o pérdida para el Grupo. El precio de la compraventa quedó aplazado para ser satisfecho por la parte compradora a la vendedora en el plazo de un año a partir de la fecha de compraventa.

Con fecha 10 de diciembre de 2008 la sociedad Teleoro Medios, S.L. ha realizado una reducción de capital, dejando éste a cero, contra resultados negativos de ejercicios anteriores y simultáneamente una ampliación de capital por importe de 57.500 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 33.000 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro Medios, S.L. de un 34% a un 57,39%.

Por otro lado se ha producido la salida del perímetro de consolidación de Urbas Sofía y Urbas 2007, debido a la cancelación de parte de los compromisos adquiridos en dichas sociedades.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

La propuesta de aplicación del resultado formulado por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	(31.421.533)
Distribución:	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(31.421.533)

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2009 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques solares fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de

compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores mantienen registrados los derechos de explotación ostentados por el Grupo a su coste de adquisición.

b) Inmovilizado material

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

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

No existe capitalización de gasto financiero alguno en este epígrafe tanto en el ejercicio 2009 como 2008.

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

La amortización se calcula, aplicando el método lineal, sobre el coste de adquisición de los activos menos su valor residual, entendiéndose que los terrenos sobre los que se asientan los edificios y otras construcciones tienen una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de amortización.

Las dotaciones anuales en concepto de amortización de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos que lo integran, tal y como se indica a continuación:

	Años de Vida Útil
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario y enseres	5
Equipo para proceso de datos	4
Otro inmovilizado	4

c) Fondo de comercio

En las adquisiciones realizadas cualquier exceso del coste de adquisición de las participaciones en el patrimonio de las entidades consolidadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, se imputa de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos cuyos valores de mercado fuesen superiores a los valores netos contables con los que figuran en los balances de situación de las empresas adquiridas.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso.

Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF 3 el Grupo tiene un periodo de doce meses para revisar el valor

de los activos y pasivos. En relación con la incorporación al Grupo durante el año 2007 de Terfovol, S.L., el Grupo concluyó durante el ejercicio 2008 la revisión de la valoración de los activos y pasivos de esta sociedad, reasignando el fondo de comercio inicialmente contabilizado a Derechos de explotación de parques fotovoltaicos (véase Nota 8).

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

d) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 5.b).

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

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

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

f) Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance consolidado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado,

g) Existencias

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

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

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

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente.

h) Deudores y acreedores comerciales

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

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

i) Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su "coste amortizado".

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento.

k) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad Dominante mantiene 11.509 acciones propias valoradas por un importe total de 19.582 euros.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias.

Al 31 de diciembre de 2009, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,003% (0,005% en 2008) del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

l) Provisiones

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

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2009, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 18).

m) Impuesto sobre las ganancias

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

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

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

Urbas Guadalupe, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

n) Ingresos y gastos

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

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

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

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

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

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

o) Costes por intereses

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

En el ejercicio 2009, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 281.800 euros (3.592.308 euros en 2008) (véase Nota 12).

p) Resultado de explotación

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

q) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
5. Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.

r) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

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

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2009		2008	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dirham	22.750.771	21.724.383	22.662.776	20.741.314
Total	22.750.771	21.724.383	22.662.776	20.741.314

No se han producido transacciones significativas en el 2009 en moneda distinta del euro.

Las transacciones significativas en el 2008, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Venta del terreno Andalus por parte de la sociedad del Grupo Urbas Maroc, S.A.R.L.
- Cancelación operación de compra de solar en Sofia, anulándose las existencias y las deudas con entidades de crédito.

s) Activos y pasivos corrientes

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

	Euros	
	2009	2008
Existencias (Nota 12)	117.200.988	221.688.261
Total activos corrientes	117.200.988	221.688.261
Deudas con entidades de crédito	110.074.635	137.301.235
Total pasivos corrientes	110.074.635	137.301.235

t) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2009	2008
Resultado neto del ejercicio	(33.878.471)	(58.800.249)
Número medio ponderado de acciones en circulación (descontando acciones propias)	222.676.282	215.391.495
Beneficio básico por acción (euros)	(0,152)	(0,273)

b) Beneficio diluido por acción

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

En el cálculo del "Beneficio diluido por acción", las obligaciones convertibles no se han tenido en cuenta en aplicación de lo dispuesto en el párrafo 41 de NIC 33 que indica: "las acciones ordinarias potenciales se tratarán como dilusivas cuando, y solo cuando, su conversión en acciones ordinarias podría reducir las ganancias por acción o incrementar las pérdidas por acción de las actividades que continúan".

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el beneficio diluido por acción de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2009 y 2008 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
3. Gestión y venta de suelo.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

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

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente) a partir del ejercicio 2008, pero dado que al cierre del presente ejercicio aún no han iniciado su actividad no existen importes procedentes de las mismas integrados en la cuenta del resultados consolidada del ejercicio 2009 y 2008, excepto en el caso de Marruecos, donde en el ejercicio 2008 se produjo la venta de un terreno por un importe de 9.617.021 euros (véase Nota 23.a).

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Ingresos:										
Ventas	30.572	36.071	825	610	19.607	9.617	298	1.846	51.302	48.144
Total ingresos	30.572	36.071	825	610	19.607	9.617	298	1.846	51.302	48.144
Resultados:										
Rdo. del segmento	(22.064)	(50.877)	(682)	121	307	82	(176)	(2.022)	(22.615)	(52.696)
Rdo. de explotación	(22.064)	(50.877)	(682)	121	307	82	(176)	(2.022)	(22.615)	(52.696)
Ingresos financieros	67	389	7	4	-	-	-	54	74	448
Gastos financieros netos	(8.261)	(7.811)	(344)	(27)	(1.758)	(241)	(15)	(3.930)	(10.378)	(12.009)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	16	(39)	16	(39)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	(5.316)	-	(5.316)	-
Resultado antes de impuestos	(30.258)	(58.299)	(1.019)	98	(1.451)	(159)	(5.491)	(5.937)	(38.219)	(64.296)

	Euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	4.285.879	-	-	9.072	105.255	9.072	4.391.134
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	(101.014)	(50.507)	-	-	(375.965)	(296.274)	(476.979)	(346.781)
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos no corrientes	1.235.625	1.573.830	4.218.209	26.615	792.454	419.604	23.882.878	28.524.567	30.129.166	30.544.616
Activos corrientes	195.552.739	265.608.559	109.844	130.627	2.610.554	2.059.409	3.435.905	6.726.294	201.709.042	274.524.888
Activo total consolidado	196.788.364	267.182.389	4.429.067	157.242	3.403.008	2.479.012	19.865.523	35.250.861	231.838.208	305.069.504
PASIVO										
Pasivos no corrientes	10.966.870	46.288.544	106.289	2.086.628	137.824	305.598	4.650.028	6.590.956	15.861.011	55.271.729
Pasivos corrientes	159.678.544	199.088.685	683.106	345.931	885.780	195.229	3.290.998	1.855.593	164.538.428	201.485.435
Pasivo total consolidado	170.645.414	245.377.229	789.395	2.432.559	1.908.211	500.827	7.941.026	8.446.549	180.399.439	256.757.164

Información de segmentos secundarios

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Nota 5.r) que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2008	16.009.359	1.855	16.011.214
Adiciones	5.571	56.564	62.135
Incorporaciones perímetro consolidación	2.069	-	2.069
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.016.999	58.419	16.075.418
Retiros	(316.698)	(230)	(316.928)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.700.301	58.189	15.758.490
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2008	(8.318)	(1.703)	(10.021)
Dotaciones	(6.253)	(11.923)	(18.176)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(14.571)	(13.626)	(28.197)
Dotaciones	(5.001)	(11.878)	(16.879)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(19.572)	(25.504)	(45.076)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2008	16.002.428	44.793	16.047.221
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.680.729	32.685	15.713.414

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados (véase Nota 5.a).

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2008	2.081.932	201.666	71.904	16.676	2.372.178
Adiciones	-	11.458	3.604	301	15.363
Incorporaciones perímetro consolidación	-	1.361	24.327	-	25.688
Retiros	-	-	(17.945)	-	(17.945)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	2.081.932	214.485	81.890	16.977	2.395.284
Adiciones	-	-	-	9.072	9.072
Saldos al 31 de diciembre de 2009	2.081.932	214.485	81.890	26.049	2.404.356
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2008	(73.123)	(71.500)	(44.775)	(3.132)	(192.530)
Dotaciones	(24.799)	(27.904)	(13.360)	(3.080)	(69.143)
Incorporaciones perímetro consolidación	-	(916)	(23.433)	-	(24.349)
Retiros	-	-	17.945	-	17.945
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(97.922)	(100.320)	(63.623)	(6.212)	(268.077)
Dotaciones	(24.799)	(26.750)	(8.464)	(2.799)	(62.812)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(122.721)	(127.070)	(72.087)	(9.011)	(330.889)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2008	1.984.010	114.165	18.267	10.765	2.127.207
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1.959.211	87.415	9.803	17.038	2.073.467

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en los ejercicios 2009 y 2008.

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2009, existen activos materiales por importe de 1.620.717 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2009, asciende a 666.508 euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2008 existían activos inmobiliarios por importe de 1.635.270 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, ascendía a 695.158 euros (véase Nota 19).

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

10.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

	Euros		
	31-12-2008	Altas	31-12-2009
Coste:			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.262.684	-	1.262.684
	4.285.879	-	4.285.879
Amortización acumulada:			
Construcciones	(50.507)	(50.507)	(101.014)
	(50.507)	(50.507)	(101.014)
Total neto	4.235.372	(50.507)	4.184.865

	Euros			
	1-1-2008	Traspasos	Altas	31-12-2008
Coste:				
Terrenos	-	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	-	1.251.223	11.461	1.262.684
	-	4.274.418	11.461	4.285.879
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	(50.507)	(50.507)
	-	-	(50.507)	(50.507)
Total neto	-	4.274.418	(39.046)	4.235.372

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe y que fue traspasada desde el epígrafe de "Existencias" en el ejercicio 2008 se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. En el mes de julio de 2009, se ha dado por finalizado el contrato de alquiler que existía sobre esta nave, quedando la misma sin ocupación.

Al 31 de diciembre de 2009, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (1.951.883 euros en 2008) (véase Nota 19).

El Grupo tiene suscrita una póliza de seguro que cubre los posibles riesgos a que está sujeta la inversión inmobiliaria. Al 31 de diciembre de 2009, no existen compromisos de venta sobre esta inversión.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 6.453.389 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Euros
Saldos al 1 de enero de 2008	63.850
Variaciones perímetro consolidación	234.427
Resultados del ejercicio	(39.232)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	259.045
Variaciones perímetro consolidación	-
Resultados del ejercicio	16.009
Saldos al 31 de diciembre de 2009	275.054

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Geoatlanter, S.L.	272.131	255.845
El Decano Audiovisual, S.L.	2.923	3.200
	275.054	259.045

Las principales magnitudes de las sociedades puestas en equivalencia son las siguientes:

	% Participación	Euros				
		Total Activos	Pasivos exigibles	Ingresos	Gastos	Resultado
Geoatlanter, S.L. (*)	10%	12.307.376	9.533.563	3.582.353	(3.419.488)	162.865
El Decano Audiovisual, S.L.	33%	7.961	-	-	-	-

(*) Datos a 30 de septiembre de 2009 (último cierre disponible).

Geoatlanter, S.L. ha sido consolidada mediante el método de la participación, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad Dominante.

Los saldos deudores con empresas asociadas, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, son los siguientes:

	Euros	
	2009	2008
Geoatlanter, S.L.	-	31.652
Total	-	31.652

12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Terrenos y solares	129.460.724	157.164.933
Promociones en curso de ciclo corto	8.872.605	21.574.596
Promociones en curso de ciclo largo	5.757.223	9.216.366
Inmuebles terminados	86.005.068	103.295.252
Anticipos a proveedores	23.342.221	26.566.045
Total Coste	253.437.841	317.817.192
Terrenos y solares	(25.278.370)	(25.156.371)
Promociones en curso de ciclo corto	(755.018)	(625.564)
Promociones en curso de ciclo largo	(535.683)	(9.528.787)
Inmuebles terminados	(19.841.381)	(10.468.334)
Anticipos a proveedores	(15.545.127)	(14.153.912)
Total Deterioros	(61.955.579)	(59.932.968)
Total Neto	191.482.262	257.884.224

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Como consecuencia de la fusión con las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros. Durante el ejercicio 2009 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 5.944 miles de euros (2.961 miles de euros en 2008), como consecuencia de esto se ha incluido como mayor valor del coste de ventas el importe mencionado y se ha tenido en cuenta el efecto fiscal calculado a un tipo de 30%.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2009 ha sido de 281.800 euros, (3.592.308 euros en 2008) (véase Nota 23.d).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascienden a 135.448.257 y 171.765.017 euros, respectivamente.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido existen anticipos por 7.748.033 euros que han sido deteriorados durante los ejercicios 2009 y 2008 (1.391.215 euros en 2009 que se encuentran registrados en el epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta). El importe de anticipos no deteriorados (7.797.094 euros) corresponde, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias, Guadalajara y Marruecos y podrían suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 10.512.711 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados al 31 de diciembre de 2009. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascienden a 15.347 y 22.664 miles de euros respectivamente, de los cuales 4.444.258 y 4.945.778 euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo ha dotado, durante el ejercicio 2009, sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto (véase Nota 18).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 199.009.689 euros (268.557.490 euros en 2008). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Por su parte, el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados fuera del territorio nacional, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 21.903.084 euros (33.244.681 euros en 2008). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 61.955.579 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 2.022.611 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta y el resto procede de ejercicios anteriores.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales de los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2009 y 2008 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 19.607.271 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de la deuda financiera. El resultado total obtenido por estas operaciones ha sido registrado como resultado de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

La Sociedad ha formalizado con entidades financieras acuerdos de compraventa en bloque de unidades libres en promociones, sin gestión de las mismas, en los que el comprador se ha subrogado en la posición de la Sociedad.

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.n. El importe de dichas ventas durante los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 16.858.446 euros y 4.669.202 euros respectivamente y se encuentran registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Euros	
	2009	2008
Clientes	2.994.250	7.437.985
Deterioros	(84.081)	(84.081)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	2.910.169	7.353.904
Deudores diversos	271.822	221.166
Total otros activos corrientes	271.822	221.166
Total	3.181.991	7.575.070

Los clientes y clientes efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias. Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

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

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2009, recoge un importe que asciende a 562.676 euros que no es de libre disposición.

Activos financieros

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

	Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	429.106	9.337.226	422.511	7.659.542
Total bruto	429.106	9.337.226	422.511	7.659.542
Pérdidas por deterioro	-	(5.940.998)	-	(1.459.183)
Total neto	429.106	3.396.228	422.511	6.200.359

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2009	2008	2009	2008
Depósitos y fianzas	-	-	1.936.116	1.392.965
Otras participaciones	8.555	409	-	-
Otros valores	25.115	18.406	2.307	2.307
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	489.935	-
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 24)	248.132	395.436	120.100	1.163.135
Otros créditos	147.304	8.260	6.788.768	5.101.135
Total	429.106	422.511	9.337.226	7.659.542

El epígrafe de "Otros créditos con empresas vinculadas", del activo no corriente, recoge una serie de créditos que mantiene Guadahermosa Grupo Inmobiliario con "Irror Inversiones, S.L." y "Dos Provincias Construcciones, S.L.", actualmente denominada Tres Culturas Dos Orillas, S.L., (ambos Accionistas de la Sociedad) por importes de 124.066 y 124.066 euros, respectivamente (véase Nota 24).

Dentro del epígrafe "Otros créditos con empresas" se recoge un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Dicha operación ha sido renovada a su vencimiento, fijándose como nueva fecha de amortización el 4 de julio de 2010 y tipo de interés del Euribor. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad Dominante ha registrado un deterioro por la totalidad del saldo correspondiente a este crédito que ha sido registrado en el epígrafe "Resultado y Deterioro de instrumentos financieros" (véase Nota 23.d) de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, dentro del mencionado epígrafe se recoge el saldo pendiente de cobro a Nova Lurani, S.L. por la venta, en 2008, de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. Esta cuenta por cobrar, ascendente a 1.001.533 euros, ha sido reclasificada como "Otros créditos" a consecuencia de que el pago de la misma no ha sido satisfecho a su vencimiento, habiendo optado la Sociedad Dominante por prorrogar el plazo de pago mediante la formalización de un contrato de crédito entre ambas partes. Dicho crédito sitúa su vencimiento para el 22 de junio de 2010 y devenga intereses referenciados al Euribor. No obstante, la Sociedad Dominante ha optado por registrar, al cierre del ejercicio 2009, un deterioro por la totalidad de este importe que ha sido registrado en el epígrafe "Resultado y Deterioro de instrumentos financieros" (véase Nota 23.d) de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 90.846.394 euros, representado por 363.385.577 acciones nominativas de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Al cierre del ejercicio 2008, el capital social de la Sociedad ascendía a 137.850.556 euros, representado por 215.391.495 acciones nominativas de valor 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 26 de junio de 2009 la Junta General de Accionistas aprobó la reducción de capital en un importe de 84.002.683 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la sociedad de 0,64 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Asimismo, con fecha 12 de noviembre de 2009 quedó ejecutada la ampliación de capital, autorizada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe 36.998.521 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones durante el primer periodo de conversión que se inició el 29 de octubre de 2009, dándose por concluido el 9 de noviembre de 2009, al disponer de la totalidad de las peticiones de los obligacionistas así como la renuncia a convertir de un obligacionista que ha tomado dicha opción.

Resumimos a continuación los detalles de esta operación de conversión:

	Euros			
	2008	Altas	Conversión	2009
Número de obligaciones	5.443	-	(5.390)	53
Valor nominal obligación	6.400	-	6.400	6.400
Principal	34.835.200	-	(34.496.000)	339.200
Prima de emisión e intereses de las obligaciones	-	2.515.256	(2.502.521)	12.735
Total	34.835.200	2.515.256	(36.998.521)	351.935

Al 31 de diciembre de 2009, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Dos Provincias Construcciones, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 12,513%, 16,029% y 6,341%, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos. Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2009, el valor de cotización ascendía a 0,145 euros (0,130 euros al 31 de diciembre de 2008).

En la Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 se tomaron los siguientes acuerdos:

- Autorizar al Consejo de Administración para aumentar el capital social hasta el máximo legalmente previsto con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente.
- Autorizar al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos de acuerdo con unos límites inferior y superior preestablecidos. Dicha autorización tiene una duración de 18 meses.
- Autorizar al Consejo de Administración por el plazo de 5 años para la emisión de obligaciones convertibles por acciones de la Sociedad.

- Autorizar al Consejo de Administración para agrupar y cancelar las acciones en las que se divide el capital social para su canje por acciones nuevas a emitir de acuerdo con las proporciones propuestas por la propia Junta.

De forma excepcional y únicamente en los dos ejercicios sociales cerrados a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 10/2008, de 12 de diciembre, por el que se adoptan medidas financieras para la mejora de la liquidez de las pequeñas y medianas empresas, y otras medidas económicas complementarias, a los solos efectos de la determinación de las pérdidas para los supuestos de reducción de capital y disolución previstos en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA, respectivamente, no se computarán las pérdidas por deterioro reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 31 de diciembre de 2009:

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009	56.755.449
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal</i>	<i>700.755</i>
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal</i>	<i>31.132.817</i>
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	88.589.021

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

De acuerdo con el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos el 20% del capital social, teniendo la Sociedad cubierto este límite el 31 de diciembre de 2009. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin. El saldo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 98.228 euros.

Reservas de fusión

Esta reserva recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2009	2008
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	39.012.455	13.672.698
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	42.868	43.749
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(4.656.178)	(780.786)
Teleoro Medios, S.L.	(57.715)	(66.408)
Larisa Capital, S.L.	46.737	24.216
Urbanijar, S.L.	1.551.978	2.741.041
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	439.342	194.620
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(12)	425
Guadahermosa Activos, S.L.	73.581	83.723
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(9.560.704)	(107.734)
Urbas Renovables, S.A.	(1.983.324)	4.240
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Rumania, S.A.	25.740	25.740
Mulota Corporate, S.L.	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L.	551.985	48.002
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(13.514.607)	15.894.621
Geoatlant, S.L.	-	39.232
El Decano Audiovisual, S.L.	1.920	1.920
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	1.920	41.152
Total	25.499.768	15.935.773

16. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2007 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Conforme a esta autorización, a lo largo del ejercicio 2008 y 2009, las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2008	10.259	18.967	0,005%
Compras	700.000	344.303	0,325%
Ventas	(698.750)	(343.688)	(0,324%)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.509	19.582	0,005%
Compras	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11.509	19.582	0,003%
Resultado reconocido en reservas en 2008 (neto de impuestos)	-	51.601	-
Resultado reconocido en reservas en 2009 (neto de impuestos)	-	-	-

17. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la Sociedad Loinsa Portugal, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variación alguna durante el ejercicio.

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Descripción	Euros
Saldo al 1 de enero de 2008	1.637.514
Dotaciones	495.524
Aplicaciones	(465.307)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.667.731
Dotaciones	1.538.003
Aplicaciones	(60.000)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	3.145.734

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2008, corresponden a una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.248.726 euros, y un contencioso administrativo, por importe de 419.005 euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.

El importe dotado durante el ejercicio 2009 corresponde a los siguientes conceptos:

- 938.003 euros relativos a los intereses y costas de varios créditos hipotecarios que la Sociedad Dominante mantiene con una entidad financiera y que, al no haber atendido al pago de los mismos, se encuentran en ejecución (véase Nota 19). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y

ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores" al corresponder principalmente a gastos judiciales.

- 600.000 euros asociados a litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes (véase Nota 12). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores".

19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2009	2008
Pólizas de crédito y préstamo	4.779.060	5.477.210
Deuda por intereses	2.740.733	2.761.408
Hipotecas Subrogables	135.448.257	171.765.017
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.710.600	1.951.883
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	666.508	695.158
Acreedores por arrendamiento financiero	-	17.973
Deuda por efectos descontados	-	23.177
	145.345.158	182.691.826
Vencimientos previstos:		
A un año	31.132.563	79.568.417
A dos años	27.420.450	27.956.398
A tres años	24.429.233	3.497.263
A cuatro años	2.019.003	2.785.851
A cinco años o posteriores	60.349.909	68.883.897
Saldos incluidos en pasivo corriente	141.207.198	177.460.345
Saldos incluidos en pasivo no corriente	4.137.960	5.231.481

Dentro del epígrafe "Pólizas de crédito y préstamo" se incluye un préstamo de 1.369.917 euros con garantía pignoratícia sobre acciones de Urbas Guadalupe, S.A. titularidad de los accionistas de la Sociedad Dos Provincias, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.), Arrabal del Agua, S.L. e Iror Inversiones, S.L. La Sociedad Dominante presentó garantías adicionales, ascendentes a 3 millones de euros, sobre suelos en Estepona (Málaga), Tórtola de Henares (Guadalajara) y Guadalajara.

Diversos créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no fueron atendidos al pago por lo que la entidad financiera optó por ejecutar las hipotecas y reclamar los importes pendientes. Durante el ejercicio 2009, se ha celebrado subasta de una de las fincas hipotecadas adjudicándose la entidad financiera la misma por importe de 788.449 euros (equivalentes al 50% de su valor de tasación). Tras esta operación el saldo pendiente por estos créditos asciende, al 31 de diciembre de 2009, a 2.772.632 euros.

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,25 puntos porcentuales y el Euribor más 2,5 puntos porcentuales. El Grupo, al 31 de diciembre de 2009, tiene un disponible en sus pólizas de crédito que asciende a 960.000 euros.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2009 ascienden a 10.659.853 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2009, estaban devengados y no vencidos 2.740.733 euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2008 ascendieron a 14.438.170 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2009, estaban devengados y no vencidos 2.761.408 euros.

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros			
	2009		2008	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	-	-	914.437	-
Fianzas y depósitos recibidos	145.323	124.371	189.744	33.559
Intereses obligaciones	-	12.735	-	-
Remuneraciones pendientes de pago	-	39.538	-	135.247
Provisión riesgos y gastos corto plazo	-	-	-	10.130
Otras deudas no comerciales	339.200	2.100.944	34.835.200	2.169.336
Total bruto	484.523	2.277.588	35.939.381	2.348.272

En el epígrafe "Préstamos recibidos de otras empresas" se recogían, a cierre del ejercicio 2008, principalmente, las retenciones en concepto de garantía por los suministros y compras que realiza el Grupo a los diferentes proveedores, las cuales han sido reclasificadas, durante el ejercicio 2009, al epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar". Esta retención será devuelta llegada la fase de finalización y entrega de la promoción.

Otras deudas no comerciales (no corriente)

El epígrafe "Otras deudas no comerciales (no corriente)" recoge un importe de 339.200 euros correspondiente a las obligaciones no convertidas en acciones en el primer periodo de conversión finalizado el 9 de noviembre de 2009. Dichas obligaciones han devengado intereses por importe de 12.735 euros (véase Nota 15).

Otras deudas no comerciales (corriente)

La práctica totalidad del importe recogido en este epígrafe corresponde a una deuda con el Accionista "Iror Inversiones, S.L." (véase Nota 24).

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Proveedores	5.124.371	4.320.279
Proveedores efectos a pagar	3.020.109	9.328.561
Proveedores por compras de terrenos	2.252.027	2.526.960
Anticipos de clientes (Nota 12)	4.444.258	4.945.778
Total bruto	14.840.765	21.121.578

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses.

La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

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

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe "Impuesto sobre las ganancias" recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes que restan de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

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

	Euros							
	31-12-2009				31-12-2008			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo por impuesto diferido	-	7.453.260	-	-	-	7.453.260	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.776.972	-	5.622.856	-	1.538.958	-	219.313	-
H.P. Impuesto corriente	53.301	-	107.025	-	107.935	-	104.208	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	255.433	-	-	-	108.871	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	216.567	-	-	-	122.848	-
Otros	508.457	-	10.996	-	466.160	-	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	8.092.794	-	-	-	12.433.136
Total	2.338.730	7.453.260	6.212.877	8.092.794	2.113.053	7.453.260	555.240	12.433.136

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

En enero de 2009, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido de dicho mes y ascendente a 876.907 euros. Dicho aplazamiento ha sido aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad Dominante ha solicitado con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.269.944 euros, y de la liquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de enero y febrero de 2009, ascendentes a 37.414 y 25.600 euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio, aún no se han recibido las correspondientes comunicaciones de autorización por parte de la Administración Tributaria en relación a estas solicitudes.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros			
	2009		2008	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	1.659.665	-	1.662.212
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	2.751.624	-	5.252.808
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	169.297	-	1.910.899
Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	3.512.208	-	3.607.218
Créditos fiscales-bases imponibles negativas	7.453.260	-	7.453.260	-
Total	7.453.260	8.092.794	7.453.260	12.433.136

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2009 y 2008 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2009	2008
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(38.219.391)	(64.296.001)
Diferencias permanentes	2.747	285.396
Base contable	(38.216.644)	(64.010.605)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	(104.904)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	4.340.920	5.600.656
Ingreso por impuesto sobre sociedades	4.340.920	5.495.752

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 4.340.920 y 5.495.752 euros, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2009, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
Total	83.444.245	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascendían a 7.453.260 euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las Sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no resultarán contingencias fiscales significativas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.842.864 euros (1.796.860 euros en 2008).

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2009 y 2008, es como sigue:

Año 2009	Ventas	Año 2008	Ventas
Madrid	518.477	Madrid	565.601
Almería	3.173.251	Almería	11.285.702
Guadalajara	47.472.531	Guadalajara	26.675.803
Málaga	137.500	Málaga	-
Marruecos	-	Marruecos	9.617.021
Total	51.301.759	Total	48.144.127

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
+/- Variación de existencias de terrenos y solares	27.704.209	4.939.267
Compras	107.470	6.683.544
Obras y servicios	3.835.880	6.241.805
Aprovisionamientos	31.647.559	17.864.616

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	1.326.929	1.795.986
Seguridad Social a cargo de la empresa	292.002	370.833
Otros gastos sociales	49.497	77.559
Total	1.668.428	2.244.378

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2009 y 2008, ha sido de 40 y 47 personas, respectivamente.

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2009		2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	6	-	8	-
Jefes y Técnicos	6	2	3	3
Administrativos y comerciales	4	14	9	14
Oficinas varias y subalternos	6	2	4	6
Total	22	18	24	23

d) Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2009	2008
Ingresos financieros:		
Beneficios en valores negociables	605	112.563
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	73.735	335.492
	74.340	448.055
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(8.147.597)	(13.453.691)
Gastos financieros capitalizados (Nota 12)	281.800	3.592.308
Resultado y deterioro de instrumentos financieros	(5.316.291)	(1.163.059)
Otros gastos financieros	(2.512.256)	(984.479)
	(15.694.344)	(12.008.921)
Resultado financiero	(15.620.004)	(11.560.866)

La práctica totalidad del saldo registrado en "Resultado y deterioro de instrumentos financieros" corresponde con el importe de los créditos que mantiene la Sociedad Dominante con las sociedades Frechen Investment, S.L. y Nova Lurani, S.L. por importes de 3.480.000 y 1.001.533 euros respectivamente (véase Nota 14).

e) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Euros			
	2009		2008	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
Sociedad dominante:	(30.052.076)	(30.052.076)	(42.392.707)	(42.392.707)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(818)	(818)	(881)	(881)
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(2.223.098)	(2.223.098)	(3.875.391)	(3.875.391)
Urbanijar, S.L.	(17.432)	(17.432)	(1.189.062)	(1.189.062)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(1.486)	(1.486)	244.722	244.722
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(13)	(13)	(437)	(437)
Guadahermosa Activos, S.L.	(8.882)	(8.882)	(10.141)	(10.141)
Urbas Renovables, S.A.	(187.633)	(187.633)	(1.980.212)	(1.980.212)
Urbas Bulgaria, S.L.U.	-	-	(9.452.971)	(9.452.971)
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(1.265.534)	(1.265.534)	(58.776)	(58.776)
Integración Puestas en equivalencia				
Geoatlant, S.L.	16.287	16.287	(39.232)	(39.232)
Integración proporcional:				
Larisa, S.L.	(105.250)	(105.250)	(360)	(360)
Teleoro Medios, S.L.	(32.536)	(32.536)	(44.801)	(44.801)
Total	(33.878.471)	(33.878.471)	(58.800.249)	(58.800.249)

24. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:

	Euros	
	2009	2008
Compra de terrenos		
Rentas Madrid Capital, S.L.	-	1.809.000
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	-	1.809.000
Inversiones Rogonal, S.L.	-	1.938.000
Gastos financieros		
Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	450.361	317.965
Iror Inversiones, S.L.	604.970	147.481
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	240.038	209.481
Centro Financiero Miconas, S.L.	-	4.325
Localeasy, S.L.	-	4.286
Total	1.295.369	6.239.538

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, adicionalmente a los saldos detallados en la Nota 11 con empresas asociadas, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2009

Sociedad	Euros		
	Otros créditos corrientes (Nota 14)	Otros créditos no corrientes (Nota 14)	Otras deudas no comerciales
Iror Inversiones, S.L.	3.390	124.066	2.012.163
Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	116.710	124.066	-
Otros	-	-	68.778
Total	120.100	248.132	2.080.941

Ejercicio 2008

Sociedad	Euros		
	Otros créditos corrientes (Nota 14)	Otros créditos no corrientes (Nota 14)	Otras deudas no comerciales
Rentas Madrid Capital, S.L.	-	-	1.723.940
Alquileres Antiguos Madrid Capital, S.L.	-	-	1.360.940
Inversiones Rogonal, S.L.	-	-	908.080
Centro Financiero Micenas, S.L.	-	-	295.680
Localeasy, S.L.	-	-	292.929
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	1.163.135	-	4.461.415
Arrabal del Agua, S.L.	-	147.304	-
Íror Inversiones, S.L.	-	124.066	4.697.822
Dos Provincias Construcciones, S.L. (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.)	-	124.066	6.255.584
Total	1.163.135	395.436	19.996.390

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe "Otras deudas no comerciales" se ha convertido, durante el ejercicio 2009, en acciones, tal como se indica en la Nota 15 de Capital y Reservas.

25. Información legal relativa Consejo de Administración

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, no existen sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración.

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2009, actividades por cuenta ajena.

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanijar Ibérica, S.L.

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo. Asimismo, D. Juan Antonio Ibáñez e Ignacio Checa son consejeros de Geoatlantier, S.L., sociedad dedicada a la explotación de parques fotovoltaicos.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2009 han ascendido a 143.000 euros (181.000 euros en 2008), de los cuales 120.000 euros corresponden a retribución fija (142.000 euros en 2008), 11.000 euros a dietas (19.000 euros en 2008) y 12.000 euros por otros conceptos (20.000 euros en 2008). Al 31 de diciembre de 2009, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración, adicionales a los desglosados en la Nota 24.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, del personal directivo de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante los ejercicios 2009 y 2008 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Año	Miles Euros
8	2008	467
6	2009	353

Asimismo, la Sociedad Dominante no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones.

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a la Sociedad, en el ejercicio 2009, han ascendido a 87.145 euros (105.700 euros en 2008), no existiendo honorarios por otros conceptos.

27. Información sobre medioambiente

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

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

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

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15, respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Subdirector General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 65% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto / GAV. Al 31 de diciembre de 2009, este ratio asciende al 63,35 % (60,29% al 31 de diciembre de 2008).

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

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

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 1.309.831 euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es positivo en 37.170.614 euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 145.345.158 euros, 142.963.323 euros tienen garantía hipotecaria, 1.369.917 de euros tienen garantía pignoratícia sobre acciones y 1.011.918 euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, al 31 de diciembre de 2009, asciende a 960.000 euros.

La situación del mercado inmobiliario residencial continúa deteriorado por lo que las valoraciones de los activos inmobiliarios no se han recuperado lo que ha ocasionado que se mantenga una restricción importante en la concesión de créditos y préstamos y en las condiciones de financiación que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2010. El Grupo Urbas Guadahermosa entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado bruto sobre el valor de mercado de sus activos (63,35% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2010.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2010, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	1.871.235
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	323.046
Cobros explotación	2.194.281
Pagos de edificios en curso y terminados	(871.804)
Pagos por costes de estructura	(1.821.348)
Pagos explotación	(2.693.152)
Cash Flow por operaciones de explotación	(498.871)
Cash Flow neto otras operaciones	1.920.000
Obtención de nueva financiación	960.000
Pago de intereses	(1.036.611)
Cash Flow neto por impuestos estatales	(1.353.854)
Cash Flow por otras operaciones	489.535
Necesidades de financiación	(9.336)

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2010 se encuentran suficientemente cubiertas con las disposiciones pendientes en las líneas de crédito renovadas durante el ejercicio y otras vías de financiación en negociación por el Grupo al 31 de diciembre de 2009.

Durante el ejercicio 2009, se ha conseguido renegociar el 97% de la deuda financiera ostentada por el Grupo. Dicha renegociación se ha centrado en el aplazamiento de 2 o 3 años del pago del principal de las mencionadas operaciones. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad de la Grupo para llevar a cabo las desinversiones en activos fotovoltaicos previstas y de conseguir las nuevas vías de financiación mencionadas en el párrafo anterior.

Riesgo de crédito

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

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

Riesgo de tipo de cambio

Grupo Urbas no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

29. Hechos posteriores

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros y vencimiento a doce meses desde la fecha de cierre del periodo de suscripción. Se emitirán para ello hasta un máximo de 4.500 bonos de 10.000 euros de valor nominal. Asimismo, en la citada reunión, el Consejo quedó facultado para efectuar la correspondiente ampliación de capital en el momento de la conversión de los citados bonos.

Anexo I

Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	Método de Consolidación	% Participación	Euros					
					Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2009
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	Global	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	1.945.226	(17.432)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	Proporcional	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	Global	100%	920.099	(551.895)	(920.099)	886.509	(334.524)	(1.265.534)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*) (1)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(4.659.138)	(2.223.098)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	436.042	(1.486)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.406	(13)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	Global	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	Global	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Proporcional	50%	229.775	(191.880)	(229.775)	123.300	(30.281)	(210.499)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	Global	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	Global	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	Proporcional	51,84%	41.795	(41.125)	(41.795)	80.625	(193.773)	(62.762)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	Puesta en equivalencia	40%	3.200	-	(1.920)	8.000	-	(693)
Geoatlanter, S.L. (*) (3)	Energías renovables	Madrid	Puesta en equivalencia	10%	312.000	-	(56.155)	3.000.000	(441.550)	162.865
Urbas Renovables, S.A. (*) (2)	Energías renovables	Madrid	Global	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(1.985.166)	(187.633)
Total					28.887.996	(784.900)	(9.779.694)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2009, no auditados.

(1) Con fecha 24 de junio de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Guadalmería, S.L.U.", sustituyéndola por la denominación de "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U."

(2) Con fecha 3 de abril de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Urbas Terfovol, S.A.", sustituyéndola por la denominación de "Urbas Renovables, S.A." y queda trasladado el domicilio social a La Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, número 7, en Guadalajara.

(3) Geoatlanter, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadalupe, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Método de Consolidación	Porcentaje de Participación Directa	Euros					Resultado del Ejercicio 2009
					Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:										
Guadalupe Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	48.325	-	-	48.080	73.828	(8.882)
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	6.001	-	-	3.006	45.873	(818)

(*) Datos a 31 de diciembre de 2009 no auditados.

GRUPO URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2009

Introducción

La evolución de la gestión del Grupo Urbas Guadahermosa ha estado influenciada por las dificultades de la economía española y su entrada en recesión así como por la contracción del crédito bancario y la permanencia de la crisis inmobiliaria. Todo ello ha tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de la sociedad matriz como sobre la actividad y liquidez de las sociedades del Grupo. Estos problemas se mantienen al inicio del ejercicio 2010.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2009 y evolución previsible durante el ejercicio 2010.

El Grupo, al 31 de diciembre de 2009, disponía de 29 promociones en curso y terminadas junto con 3,2 millones m² de suelo, sin incluir las opciones de compra. Asimismo para alquiler tenía una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con 45 pisos en diferentes provincias y un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería). La plantilla, a la fecha antes citada, era de 40 personas, habiéndose reducido desde las 47 del 31 de diciembre de 2008.

Es preciso señalar que las crisis global e inmobiliaria han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, habiendo incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Estas crisis, que han influido negativamente en la actividad del Grupo durante 2009, han supuesto la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios.

En este contexto, el riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables por afectar directamente al Grupo: la recesión o débil crecimiento de la economía española, la aparición de problemas de pago de deuda pública, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías alternativas, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en el pago, la obtención de nuevos créditos o la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta inmobiliaria del Grupo, así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en todo, o gran parte del ejercicio 2010 y su mantenimiento en los siguientes.

De acuerdo con la directriz estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2009 hay que destacar la reducción de deuda bancaria que ha pasado de 193,1 millones de euros a 145,3 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada por la Sociedad matriz en el ejercicio 2009 a 53.847.873,75 euros mediante la disminución de nominal a 0,25 euros por acción y la posterior ampliación de capital hasta 90.846.394,25 euros han permitido tener un balance más equilibrado y contribuir a minorar la deuda de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar desde 57,1 millones de euros hasta 15,3 millones de euros, lo que supone una rebaja del 58,9%.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

El capital social de la empresa matriz está constituido por 363.385.577 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,25 euros que suponen 90.846.394,25 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A., (de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV), está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones significativas en la sociedad matriz al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 6,341 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 12,513 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 16,029 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten a la misma.

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A. al 31 de diciembre de 2009, estaba representada por 11.509 acciones. La Junta General celebrada el 26 de junio de 2009 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió durante el ejercicio 2009 al canje de obligaciones convertibles en acciones por un importe de 36.998.520,50 euros.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 26 de junio de 2009, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar al accionista que interinamente ocupe el cargo.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. aprobar la modificación de los mismos.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadahermosa S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L. Explotaciones Turísticas de Vera S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Rumanía S.A., Urbas Renovables S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Asimismo Urbas Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque fotovoltaico de Usanos S.L., Parque fotovoltaico de Taracena S.L., Parque fotovoltaico de Romanones S.L. y

Parque fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L.. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlanter S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Ninguna de estas sociedades ha operado con instrumentos financieros, ni incurrido en gastos de investigación y desarrollo, a excepción de Geoatlanter S.L., que tiene contratado un derivado para cobertura de tipo de interés.

En el ejercicio 2007 se adquirieron derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. La compañía participada Geoatlanter S.L. ha iniciado la explotación comercial de los parques fotovoltaicos de Yebes (Guadalajara) (1Mw) y Fuentenovilla (Guadalajara) (0,3 Mw). Asimismo, durante el ejercicio 2009, se ha alcanzado un acuerdo con Montebalito para la ejecución de parques fotovoltaicos hasta un total de 8,7 MW.

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que la actuación inmobiliaria se centra en Tánger (Marruecos), donde se ha iniciado la construcción de viviendas.

Gastos de investigación y desarrollo

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante los ejercicios 2009 y 2008.

Uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no mantiene instrumentos financieros derivados al cierre del ejercicio 2009.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros y vencimiento a doce meses desde la fecha de cierre del periodo de suscripción. Se emitirán para ello hasta un máximo de 4.500 bonos de 10.000 euros de valor nominal. Asimismo, en la citada reunión, el Consejo quedó facultado para efectuar la correspondiente ampliación de capital en el momento de la conversión de los citados bonos.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de ingresos y gastos reconocidos, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. en su reunión del día 26 de febrero de 2009. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2009, estando extendidos en 46 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: IGNACIO CHECA ZABALA

Consejero: ESPARTEL FUND INVESTMENT, S.L.
(representada por D. Enrique Lahuerta Tornos)

Consejero: EURO COMETA, S.L.
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.
(representada por D. Ricardo López Vega)

Consejero: TRES CULTURAS DOS ORILLAS, S.L.
(representada por D. Jesús Ordóñez Gutiérrez)

Consejero: D. JOSÉ MARÍA LAMO DE ESPINOSA Y
MICHELS DE CHAMPOURCIN

Consejero: D. FERNANDO BELTRÁN BUSTOS

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.
(representada por D^a M^a ISABEL SANZ ROJO)