

Urbas Guadahermosa, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas Anuales correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2010 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 al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Tal y como se menciona en la Nota 5.1, 6 y 10.1 de la memoria adjunta, durante el ejercicio 2010 los Administradores de la Sociedad han reestimado el valor razonable de los derechos de explotación de proyectos de solares fotovoltaicos que ostentan la Sociedad y su filial Urbas Renovables, S.A. al 31 de diciembre de 2010, fijándolo en 2.335 miles de euros, mediante tasaciones emitidas por expertos independientes. No obstante lo anterior, los cambios legislativos adversos acontecidos en 2010, unidos 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. De acuerdo a lo anterior, deberían haberse aplicado hipótesis más conservadoras en el cálculo de los flujos de efectivo previstos y de las tasas de descuento aplicadas en la citada tasación. En este sentido, en el transcurso de nuestro trabajo, la Sociedad no ha dispuesto de tasaciones que reflejen unas hipótesis menos agresivas que nos permita satisfacernos acerca del valor recuperable de dichos activos intangibles, por lo que no nos ha sido posible estimar el importe del deterioro adicional que sería necesario registrar.
3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido disponer de tasaciones que nos permitieran satisfacernos del valor recuperable de los derechos fotovoltaicos, las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 2010 y de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 10.3 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad.

En este contexto, la Sociedad se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones el próximo ejercicio así como en proceso de acometer operaciones de emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones (Nota 26) que permitan consolidar y reforzar la estructura y balance de la Sociedad.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad 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. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, cabe señalar que, de acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad han formulado, de forma separada, cuentas anuales consolidadas del Grupo de Sociedades del que Urbas Guadahermosa, S.A. es sociedad dominante, para el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2010, siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría sobre dichas cuentas anuales consolidadas, en el que expresamos una opinión con salvedades. En la Nota 5.7.1. de la memoria adjunta se exponen las principales magnitudes consolidadas del Grupo.
6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2010 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 2010. 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
11 de abril de 2011

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente
DELOITTE, S.L.

Año **2011** Nº **01/11/11181**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe esta sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre
.....



Urbas Guadalupe, S.A.

Cuentas Anuales
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2010 e
Informe de Gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO:	Nota 14		
Inmovilizado intangible-	Nota 6	24.890.001	29.962.435	FONDOS PROPIOS:		5.083.185	56.755.449
Derechos de explotación		678.041	3.984.596	Capital		36.485.103	90.846.394
Patentes		630.322	3.920.000	Capital escrutado		36.485.103	90.846.394
Aplicaciones informáticas		26.680	31.681	Prima de emisión		2.354.656	2.354.656
Inmovilizado material-	Nota 7	1.198.084	2.046.641	Reservas-		(4.874.453)	(5.004.485)
Terrenos y construcciones		1.148.557	1.959.321	Legal y estatutarias		246.981	98.228
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		49.527	87.320	Reserva negativa de fusión		(4.808.589)	(4.808.589)
Inversiones inmobiliarias-	Nota 8	8.477.233	4.184.666	Otras reservas		(312.845)	(294.124)
Terrenos		5.163.197	3.023.195	Acciones y participaciones en patrimonio propias		-	-
Construcciones		3.314.036	1.161.670	Resultados de ejercicios anteriores-		23.157.370	-
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10.1	13.904.612	19.108.302	Resultados negativos de ejercicios anteriores		23.157.370	-
Instrumentos de patrimonio		13.896.002	19.108.302	Resultado del ejercicio		(52.039.490)	(31.421.533)
Otros activos financieros		8.610	-				
Inversiones financieras a largo plazo-		3.349	9.349	PASIVO NO CORRIENTE:			
Instrumentos de patrimonio		3.349	3.349	Provisiones a largo plazo-	Nota 16	33.381.212	35.774.125
Créditos a terceros		-	-	Otras provisiones		22.509.767	20.447.721
Valores representativos de deuda		-	6.000	Deudas a largo plazo-		3.187.919	4.476.563
Activos por impuesto diferido	Nota 19.4	628.682	628.682	Obligaciones y otros valores negociables		-	339.200
				Deudas con entidades de crédito		3.042.596	3.992.040
ACTIVO CORRIENTE:				Otros pasivos financieros		145.323	145.323
Existencias-	Nota 11	143.721.259	159.809.336	Pasivos por impuesto diferido	Nota 19.5	6.798.919	9.965.234
Terrenos y solares		85.977.805	76.970.385	Periodificaciones a largo plazo	Nota 16	884.607	884.607
Productos en curso ciclo largo		7.873.879	8.688.250				
Productos en curso ciclo corto		2.337.472	8.767.880	PASIVO CORRIENTE:			
Productos terminados		43.780.590	61.532.643	Provisiones a corto plazo		165.717.486	132.696.822
Anticipos a proveedores		3.751.513	3.870.178	Deudas a corto plazo-		20.502	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	15.725.114	5.543.925	Obligaciones y otros valores negociables	Nota 17.2	136.771.067	108.606.207
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		6.431.870	2.309.696	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.2	33.832.773	12.735
Clientes, empresas del Grupo, asociadas y vinculadas		2.557.113	1.760.000	Deudas con entidades de crédito	Nota 17.3	97.908.173	106.369.307
Deudores varios		749.974	205.101	Acreeedores por arrendamiento financiero		-	17.853
Personal		32.729	23.417	Otros pasivos financieros	Nota 17.2	5.030.121	2.205.312
Activos por impuesto corriente	Nota 19.2	53.301	53.301	Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 18	129.835	8.015.012
Otros créditos con las Administraciones Públicas		5.900.127	1.192.410	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar-		28.795.768	16.033.162
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 18	17.355.758	25.803.743	Proveedores		2.550.000	2.717.859
Créditos a empresas		13.659.291	22.318.613	Acreeedores varios	Nota 10.1	17.799.173	4.658.002
Otros activos financieros		3.696.465	3.485.130	Personal		37.239	37.751
Créditos a empresas		2.114.690	3.216.941	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 19.1	6.721.093	5.695.674
Otros activos financieros		1.381.067	833.449	Anticipos de clientes	Nota 11	1.688.263	2.923.876
Valores representativos de deuda		578.181	1.893.557	Periodificaciones a corto plazo		313	43.441
Periodificaciones a corto plazo		6.423	21.564	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		204.181.882	225.226.396
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 13	366.639	868.452				
Tesorería		366.639	868.452				
TOTAL ACTIVO		204.181.882	225.226.396				

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

(Euros)



	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios-	Nota 20.1	19.239.730	51.118.839
Ventas de promociones y solares		18.882.215	50.179.231
Ingresos por alquileres y otros servicios		357.515	939.608
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(23.319.314)	(29.962.354)
Aprovisionamientos-		(20.732.623)	(31.771.930)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 20.2	(9.035.342)	(30.522.068)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(11.697.281)	(1.249.862)
Otros Ingresos de explotación		236.872	-
Gastos de personal-	Nota 20.3	(1.437.515)	(1.467.744)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.080.757)	(1.163.126)
Cargas sociales		(356.758)	(304.618)
Otros gastos de explotación-		(9.354.917)	(4.821.115)
Servicios exteriores	Nota 20.4	(7.284.049)	(4.179.761)
Tributos		(599.972)	(634.539)
Pérdidas, deterioro y variación provisiones por operaciones comerciales		(1.411.358)	-
Otros gastos de gestión corriente		(59.538)	(6.815)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(139.022)	(130.198)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado-		(3.490.105)	-
Deterioros y pérdidas	Notas 6 y 8	(2.904.614)	-
Resultados por enajenaciones y otros		(585.491)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(38.996.894)	(17.034.502)
Ingresos financieros-	Nota 20.5	72.765	72.947
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		72.765	72.947
En empresas del Grupo y asociadas		-	-
En terceros		72.765	72.947
Gastos financieros-	Nota 20.5	(5.397.380)	(8.715.770)
Por deudas con terceros		(5.042.969)	(7.591.093)
Gastos financieros capitalizados	Nota 11	43.408	170.692
Por deudas con Socios y Administradores		(397.819)	(1.295.369)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros-		(10.884.296)	(9.122.613)
Deterioro de instrumentos financieros	Nota 20.6	(11.060.451)	(9.122.613)
Resultado por enajenaciones y otros	Nota 10.1	176.155	-
RESULTADO FINANCIERO		(16.208.911)	(17.765.436)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(55.205.805)	(34.799.938)
Impuesto sobre Beneficios	Nota 19.3	3.166.315	3.378.405
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(52.039.490)	(31.421.533)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(52.039.490)	(31.421.533)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2010.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(52.039.490)	(31.421.533)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(52.039.490)	(31.421.533)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2010.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

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 2009	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)
Reducción de capital	(84.002.683)	-	187.051	83.815.632	-	36.998.521
Aumento de capital	36.998.521	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado 2008	-	-	-	(68.357.865)	68.357.865	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2009	90.846.394	2.354.655	(5.024.067)		(31.421.533)	56.755.449
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(52.039.490)	(52.039.490)
Operaciones con accionistas-						
Reducción de capital	(54.727.655)	-	148.752	54.578.903	-	-
Aumento de capital	366.364	-	-	-	-	366.364
Operaciones con acciones propias	-	-	862	-	-	862
Aplicación del resultado 2009	-	-	-	(31.421.533)	31.421.533	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2010	36.485.103	2.354.655	(4.874.453)	23.157.370	(52.039.490)	5.083.185

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 2010.

URBAS GUADAHERRMOSA, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2010	Ejercicio 2009
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN:		2.893.650	42.480.111
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(55.205.805)	(34.799.938)
Ajustes al resultado-		32.908.947	19.912.474
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	139.022	130.198
Variación de provisiones		328.709	4.623.158
Correcciones valorativas por deterioro		26.619.738	6.516.295
Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado	Notas 6, 7 y 10.1	496.863	-
Ingresos financieros	Notas 20.5	(72.765)	(72.947)
Gastos financieros	Notas 20.5	5.397.380	8.715.770
Cambios en el capital corriente-		30.160.712	64.061.020
Existencias		32.809.727	60.105.068
Deudores y otras cuentas a cobrar		(12.510.537)	4.690.404
Otros activos corrientes		1.115.392	(21.564)
Acreedores y otros pasivos corrientes		5.964.449	(712.888)
Otros pasivos corrientes		2.781.681	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-		(4.970.204)	(6.693.445)
Pagos de intereses		(5.042.969)	(6.713.091)
Cobros de intereses		72.765	72.947
Cobros (pagos) por Impuesto sobre Beneficios		-	(53.301)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		226.891	(2.222.873)
Pagos por inversiones-		(501.310)	(2.222.873)
Empresas del Grupo y asociadas		-	(645.990)
Inmovilizado intangible		(383.684)	-
Inmovilizado material		(7.016)	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Otros activos financieros		(110.610)	(1.576.883)
Cobros por desinversiones-		728.201	-
Empresas del Grupo y asociadas		-	-
Inmovilizado intangible		-	-
Inmovilizado material		536.581	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Otros activos financieros		191.620	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		(3.622.354)	(39.789.803)
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio-		367.226	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		367.226	-
Amortización de instrumentos de patrimonio		-	-
Adquisición de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Enajenación de instrumentos de patrimonio propio		-	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-		(3.989.580)	(39.789.803)
Emisión de obligaciones		-	-
Emisión de deudas con entidades de crédito		-	-
Emisión de deudas con empresas del grupo y asociadas		-	-
Emisión de otras deudas		200.038	(1.465.417)
Devolución y amortización de obligaciones		(339.200)	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(5.396.853)	(38.324.386)
Devolución y amortización de deudas con empresas del grupo y asociadas		1.546.435	-
Devolución y amortización de otras deudas		-	-
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES		(501.813)	467.435
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		868.452	401.017
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		366.639	868.452

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2010.

Urbas Guadahermosa, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010

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 2010 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 30 de marzo de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 28 de mayo de 2010 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,

en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas en vigor a dicha fecha. 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.

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

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de mayo de 2010.

3.3 Principios contables aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.7 y 5.8).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 10 y 17).

- El cálculo de provisiones (véase Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2010, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Comparación de la información

Con fecha 24 de septiembre de 2010 fue publicado en el BOE el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, por el que se introducían algunas modificaciones al Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007.

Conforme a las reglas de transición establecidas, estas modificaciones se han aplicado de forma prospectiva a partir del 1 de enero de 2010, sin que hayan tenido ningún impacto significativo. De la misma forma, de acuerdo a dichas reglas, la Sociedad ha optado por presentar el comparativo sin adaptar a los nuevos criterios, de forma que estas cuentas anuales se consideran como iniciales a los efectos de los principios de uniformidad y comparabilidad.

3.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2010 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2009.

3.8 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 2009.

4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores, que mantiene saldo deudor al cierre del ejercicio 2010 por la operación de reducción de capital descrita en la Nota 14.

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 2010, 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 el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias. 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 han registrado un deterioro sobre los citados derechos de explotación. El importe registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por este concepto asciende a 2.623.362 euros, incluidos en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado – Deterioros y pérdidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta. Dicho deterioro ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003.

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

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 minorará 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 el ejercicio 2010 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

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.

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 Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 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 mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

- c. 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 225.255 miles de euros (231.838 miles de euros en 2009), 5.958 miles de euros (50.549 miles de euros en 2009), 19.725 miles de euros (51.302 miles de euros en 2009) y 45.017 miles de euros (33.878 miles de euros en 2009), 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.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

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.

Deterioro

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 evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Bajas

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.

5.7.2 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.

5.7.3 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. 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.

5.8 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 2010 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 43.408 euros (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros – Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 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.

5.9 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. 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.

5.10 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.

5.11 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.

5.12 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.

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.

5.13 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.

5.14 Corriente / No corriente

La Sociedad 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	
	2010	2009
Existencias	97.603.197	89.508.813
Total activos corrientes	97.603.197	89.508.813
Deudas con entidades de crédito	62.172.196	97.155.638
Total pasivos corrientes	62.172.196	97.155.638

5.15 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.

5.16 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 a corto plazo 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.
- La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

- Las deudas e inversiones con empresas del Grupo, en tanto que no generen flujo de tesorería, se presentan netas.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros			
	01-01-2010	Adiciones	Bajas	31-12-2010
Coste:				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	383.684	(1.050.000)	3.303.684
Aplicaciones informáticas	58.419	-	-	58.419
	4.028.419	383.684	(1.050.000)	3.362.103
Amortización acumulada:				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(18.319)	(5.001)	-	(23.320)
Aplicaciones informáticas	(25.504)	(11.876)	-	(37.380)
	(43.823)	(16.877)	-	(60.700)
Deterioro:				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	-	(2.623.362)	-	(2.623.362)
	-	(2.623.362)	-	(2.623.362)
Total neto	3.984.596	(2.256.555)	(1.050.000)	678.041

Ejercicio 2009

	Euros		
	01-01-2009	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

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

El alta registrada en 2010 corresponde a la adquisición de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Valdenuches adquiridos a la sociedad relacionada Geoatlant, S.L. dentro de la operación de venta de esta participación explicada en la Nota 10.

El importe de las bajas que ha tenido lugar durante el ejercicio 2010 corresponde a la venta por 990.000 euros de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad del Grupo, Urbas Renovables, S.A.

La Sociedad ha registrado un deterioro de 2.623.362 euros en relación con la valoración de los derechos de explotación fotovoltaicos de acuerdo a lo indicado en la Nota 5.1.

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido:

- Horas luz/año: 1.500.
- Precio kw: 0,12€/kw.
- Vida útil estimada: 30 años.

Durante el ejercicio 2010, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2010, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros				
	01-01-2010	Adiciones	Bajas	Trasposos	31-12-2010
Coste:					
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	(872.709)	(740)	1.208.483
Instalaciones técnicas	9.471	-	(9.471)	-	-
Mobiliario	182.658	1.561	(5.227)	740	179.732
Equipos para procesos informáticos	75.180	1.367	(2.395)	-	74.152
Otro inmovilizado material	16.977	4.088	-	-	21.065
	2.366.218	7.016	(889.802)	-	1.483.432
Amortización acumulada:					
Construcciones	(122.611)	(22.359)	84.304	740	(59.926)
Instalaciones técnicas	(2.837)	(1.912)	4.749	-	-
Mobiliario	(120.320)	(25.647)	1.678	(740)	(145.029)
Equipos para procesos informáticos	(64.798)	(5.670)	1.782	-	(68.686)
Otro inmovilizado material	(9.011)	(2.696)	-	-	(11.707)
	(319.577)	(58.284)	92.513	-	(285.348)
Total neto	2.046.641	(51.268)	(797.289)	-	1.198.084

Ejercicio 2009

	Euros		
	01-01-2009	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

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Terrenos	649.274	891.930
Construcciones	559.209	1.190.002
	1.208.483	2.081.932

Las principales bajas que han tenido lugar en el ejercicio 2010 corresponden a la venta de unas viviendas y garajes utilizados como locales por la Sociedad con un coste de 873.449 euros que han generado a la Sociedad una pérdida por importe de 260.708 euros recogida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado - Resultado por enajenaciones y otros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta.

Al cierre del ejercicio 2010, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 61.154 euros.

Al 31 de diciembre de 2010, existen activos inmovilizados por importe neto de 32.943 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010, asciende a 31.429 euros (véase Nota 17).

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 del ejercicio 2010, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2010, 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 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros				
	01-01-2010	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2010
Coste:					
Terrenos	3.023.195	2.140.002	(571.154)	571.154	5.163.197
Construcciones	1.262.684	2.497.479	-	-	3.760.163
	4.285.879	4.637.481	(571.154)	571.154	8.923.360
Amortización acumulada:					
Construcciones	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
Deterioro:					
Construcciones	-	(281.252)	-	-	(281.252)
	-	(281.252)	-	-	(281.252)
Total neto	4.184.865	4.292.368	(571.154)	571.154	8.477.233

Ejercicio 2009

	Euros		
	01-01-2009	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

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a un edificio de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona, estos dos últimos adquiridos durante el ejercicio 2010 y a viviendas explotadas en régimen de alquiler con opción de compra. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2010 el edificio de oficinas situado en la calle Velázquez se encuentra arrendado.

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid ha sido realizada a través de una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de "Existencias") con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.467.990 euros. La Sociedad ha asumido el pago de la hipoteca que grava el local por 2.550.000 euros.

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

Al 31 de diciembre de 2010, hay activos inmobiliarios con un valor neto de 3.662.414 euros que se encuentran hipotecados en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (véase Nota 17).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.800.515 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 2010, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del local de Velázquez.

9. Arrendamientos

9.1 Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2010, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros.

9.2 Arrendamientos operativos

Como arrendador, existen contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

Asimismo se encuentra arrendado el local sito en la c/Velázquez (Madrid). Los ingresos anuales estimados para el ejercicio 2011 son 42.300 euros. El vencimiento del contrato es septiembre de 2015 con posibilidades de opción a compra durante la vigencia del contrato.

10. Inversiones financieras

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, es la siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	13.896.002	-	13.896.002	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	-	-	-	13.659.291	13.659.291
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	-	8.610	8.610	3.696.465	3.696.465
	13.896.002	8.610	13.904.612	17.355.756	17.355.756

Ejercicio 2009

	Euros			
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo		Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo	19.108.302	19.108.302	-	-
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
	19.108.302	19.108.302	25.803.743	25.803.743

Inversiones en Empresas del Grupo, multigrupo y asociadas – Instrumentos de patrimonio

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros			
	01-01-2010	Adiciones	Retiros	31-12-2010
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	70.000	-	5.906.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, EOOD.	4.000	-	-	4.000
Urbas Romania, 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.	41.795	-	-	41.795
Larisa, S.L.	229.775	-	(229.775)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	32.000	-	35.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geoatlant, S.L.	312.000	-	(312.000)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	4.248.157	-	4.248.157
Deterioros	(9.779.694)	(9.306.612)	285.930	(18.800.376)
	19.108.302	(4.956.455)	(255.845)	13.896.002

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 Mediterráneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, EOOD.	4.000	-	-	4.000
Urbas Romania, 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
Geoatlantier, S.L.	312.000	-	-	312.000
Deterioros	(8.994.794)	(784.900)	-	(9.779.694)
	19.885.077	(776.775)	-	19.108.302

Las principales operaciones del ejercicio 2010 son las siguientes:

- Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad ha adquirido el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad. Para ello se firmó un acuerdo con cada uno de los acreedores que acceden a la operación el 24 de septiembre de 2010 registrando la Sociedad las deudas con dichos proveedores dentro del epígrafe de "Acreedores" del balance de situación a 31 de diciembre de 2010 adjunto. En pago de estos derechos se van a entregar acciones de nueva emisión de la Sociedad al valor de 0,10 euros cada acción. La entrega de acciones se realizará mediante una ampliación de capital por compensación de créditos que ha sido acordada por la Junta General de Accionistas el 10 de diciembre de 2010, sujeta a la adhesión de los distintos acreedores. La ampliación de capital ha tenido lugar finalmente en febrero de 2011 (véase Nota 26).
- La Sociedad ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Larisa Capital, S.L., a favor de Corporaciones Global Midway, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 60.000 euros, ha resultado en un beneficio por dicho importe recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta.
- Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlantier, S.L. a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad.

En la citada operación de compra venta también se acordaba transmitir los derechos fotovoltaicos que ostentaba la mercantil Geoatlantier, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 383.684 euros, a la Sociedad (véase Nota 6).

El precio de las participaciones se fija en la cantidad de 372.000 euros, lo que supone un resultado positivo por la venta de 116.155 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta (véase Nota 20.6).

El precio de la compraventa de las participaciones se satisface mediante diversas compensaciones de crédito entre las partes, resultando únicamente pendiente de cobro de la citada operación un importe de 180.439 euros instrumentalizados en pagarés con vencimiento en junio de 2011.

Esta compraventa se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

El deterioro registrado corresponde, en un importe de 9.306.612 euros, a la participación en Urbas Renovables, S.A. El deterioro ha sido estimado aplicando los criterios descritos en la Nota 5.1 en relación con la valoración de los derechos de explotación de parques fotovoltaicos, al ser ésta la actividad principal de la mencionada filial.

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 954.963 euros, como consecuencia de los fondos propios negativos de su filial "Urbas Maroc, S.A.R.L." y de 857.383 euros por su filial Explotaciones Turísticas Vera, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, es la siguiente:

Ejercicio 2010

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2010
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	5.906.010	-	-	4.192.764	1.927.792	(6.140)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	31.515	-	(31.515)	63.030	(46.852)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	-	(920.099)	886.509	(1.600.076)	(968.592)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(6.882.268)	(857.388)
Guadahermosa Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	434.559	-
Guadahermosa Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.393	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	(991)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gcdpro Casatejada, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	41.795	-	(41.795)	80.625	(234.897)	(128.168)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40%	35.200	-	-	94.000	(71)	(1.851)
Haviland Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	40%	4.248.157	-	-	6.860.175	1.875.213	(3.168.028)
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015.000	(9.306.612)	(9.306.612)	3.600.000	(2.159.472)	(397.990)
				32.696.378	(9.306.612)	(18.800.376)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2010, no auditados.

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. (*)	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, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	-
Moinsa 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 Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	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. (*)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	-	(56.155)	3.000.000	(441.550)	162.865
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(1.985.166)	(187.633)
				28.887.996	(784.900)	(9.779.694)			

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

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros.

La información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Ejercicio 2010

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					Resultado del Ejercicio 2010
				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	64.946	(930)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	-	-	3.006	45.055	(805)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2010, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2010.

10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	Créditos y Otros	
	2010	2009
Créditos a terceros	1.381.067	833.449
Valores representativos de deuda	155.442	489.935
Otros activos financieros	578.181	1.893.557
	2.114.690	3.216.941

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 4.481.533 euros que se encuentran en proceso de negociación.

Asimismo, dentro del epígrafe "Créditos a terceros", se recoge un importe de 1.010 miles de euros correspondientes, a financiación otorgada en ejercicios anteriores a Larisa, S.L., sociedad del Grupo hasta el ejercicio 2010, para la adquisición de un terreno por parte de esta última. Dado que Larisa, S.L. ha dejado de formar parte del Grupo al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro. Se ha acordado un calendario de pago consistente en el cobro del 20% durante el primer semestre de 2011 y del 80% restante en diciembre de 2011.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recogen fianzas y depósitos y otros créditos corrientes con socios y administradores (véase Nota 22.2).

Deterioros

Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010, no se han registrado deterioros adicionales a los existentes al 31 de diciembre de 2009 por importe de 5.107 miles de euros.

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

10.3.1 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.

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 estimados de los activos que financian.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2011, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	2.421.341
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	161.430
Cobros explotación	2.582.772
Pagos de edificios en curso y terminados	(558.146)
Pagos por costes de estructura	(1.751.348)
Pagos explotación	(2.309.494)
Cash flow por operaciones de explotación	273.278
Cash flow neto otras operaciones	120.000
Obtención de nueva financiación	585.000
Pago de intereses	(194.341)
Cash flow neto por impuestos estatales	(726.000)
Cash flow por otras operaciones	(215.341)
Disponibilidad final	57.937

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véase Notas 14 y 26), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con una pronta recuperación del mercado, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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.

10.3.2 Información cuantitativa

a. Riesgo de crédito

	2010
Porcentaje de ventas realizadas con un único cliente	33,05%

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

b. Riesgo de tipo de interés

	2010
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	11,32%

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 2010 y 2009 es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros				31-12-2010
	31-12-2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	
Terrenos y solares	115.064.611	28.188.475	(8.613.547)	-	134.639.539
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.009.953	20.180	-	-	13.030.133
Obra en curso de construcción ciclo corto	13.729.417	164.564	-	(8.862.406)	5.031.575
Edificios terminados	77.379.835	152.670	(23.613.321)	8.291.252	62.210.436
Anticipos	8.098.540	2.428.734	(2.447.397)	-	7.979.877
Deterioros	(67.473.020)	(16.866.424)	5.169.143	-	(79.170.301)
	159.809.336	14.088.199	(29.605.122)	(571.154)	143.721.259

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)
	221.164.266	(13.140.130)	(48.214.800)	-	159.809.336

Las adiciones de "Terrenos y solares" del ejercicio 2010 corresponden a la aportación de activos realizada por los suscriptores de bonos necesariamente convertibles en acciones (véase Nota 17) y se ha registrado de acuerdo con el valor de tasación determinado por expertos independientes en el proceso de emisión de los bonos.

Durante el ejercicio 2010 se ha realizado una permuta de 147 viviendas, registradas dentro del epígrafe de edificios terminados, con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L., a cambio de un local comercial en la calle Velázquez (véase Nota 8). El precio de venta de estas viviendas por importe de 6.403.570 euros es satisfecho mediante la entrega de un local comercial (véase Nota 8) y un importe de 5.008.045 euros que es retenido por la parte compradora en garantía del pago de las hipotecas subrogables asociadas a las fincas (véase Nota 12).

Al cierre del ejercicio 2010, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de las existencias por valor de 11.697.281 euros 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 2010 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 en ejercicios anteriores, no existiendo variaciones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010. El importe de anticipos no deteriorados (3.751.515 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 al 31 de diciembre de 2010. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2010, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un coste bruto total de 161.216.237 euros, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010 asciende a 92.794.720 euros.

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados					
	Madrid	Castilla La-Mancha	Andalucía	Comunidad Valenciana	Extremadura	Total
Terrenos y solares	37.532	1.042.168	1.288.411	6.951.805	154	9.320.069

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones y terrenos, al 31 de diciembre de 2010, ascienden a 7.685.752 euros, de los que 1.688.263 euros 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 2010, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio 2010, ha sido de 43.408 euros (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 mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2010.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a suma a lo tasado el VNC 142.248.987 euros (177.955.308 euros al 31 de diciembre de 2009). 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 el ejercicio 2010 se ha producido la ejecución hipotecaria de diversos terrenos en Yeles y Tórtola por importe de 4.031.578 euros para amortizar la deuda financiera asociada a los mismos, derivándose una pérdida de 3.045.412 euros registrada dentro del resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2010 y 2009:

	Euros	
	2010	2009
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.431.870	2.309.696
Clientes empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 18)	2.557.113	1.760.000
Deudores varios	749.974	205.101
Personal	32.729	23.417
Activos por impuesto corriente	53.301	53.301
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1)	5.900.127	1.192.410
	15.725.114	5.543.925

El importe de "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" del balance de situación adjunto recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio (véanse Notas 8 y 11) por el que dicha Sociedad retiene la cantidad de 5.008.045 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

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 2010, recoge un importe que asciende a 366.639 euros siendo indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2010 el capital social de la Sociedad asciende a 36.485.104 euros, representado por 364.851.035 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 13 de mayo de 2010 ha quedado ejecutada la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de mayo de 2010 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 366.364 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de cinco obligacionistas, representativos de 53 obligaciones, de acudir a la conversión en el segundo periodo que se ha iniciado el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010.

Con fecha 16 de diciembre de 2010 se ha ejecutado la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 10 de diciembre de 2010 en un importe de 54.727.655 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la sociedad de 0,25 euros a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad y compensar las pérdidas ocasionadas hasta el 30 de junio de 2010.

Al 31 de diciembre de 2010, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Tres Cultura Dos Orillas, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 15,965% y el 6,315%, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2010, el valor de cotización ascendía a 0,056 euros.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2010 un patrimonio neto por importe de 5.083.185 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

"La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal".

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto 5/2010 de 31 de marzo. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la sociedad.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2010	5.083.185
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	45.301.730

Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad aprobó la propuesta del Consejo de Administración de fecha 22 de octubre de 2010 para aumentar el capital social hasta la cifra de 20.672.306 euros mediante la compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas.

En esta misma fecha, la Junta General de Accionistas acordó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad con las siguientes características:

- Importe de la emisión: 15.000.000 euros.
- Características y vencimientos de la emisión: obligaciones necesariamente convertibles en acciones con vencimiento a los 18 meses de la fecha de emisión.
- Destino de la emisión: las obligaciones o bonos serán íntegramente suscritos por la sociedad "Gedpro Casatejada, S.L." con destino exclusivo a servir de contrapartida para la adquisición de proyectos cuya titularidad ostenta la sociedad Elektra Holding AD, cumpliendo así el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 29 de julio.
- Importe nominal de cada valor: 10.000 euros sin prima ni descuento.
- Fecha de emisión: pendiente de fijación por el Consejo de Administración, a quien se delega la ejecución de la emisión.
- Interés: los bonos convertibles devengarán un interés del 3% anual.

Ambas operaciones de ampliación de capital se encontraban pendientes de ejecución al 31 de diciembre de 2010 habiéndose realizado durante el primer trimestre del ejercicio 2011 (véase Nota 26).

Reservas

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, 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 2010 asciende a 246.981 euros. El aumento del saldo respecto al ejercicio anterior se produce como consecuencia de la reducción de capital de diciembre de 2010 ya comentada anteriormente.

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 2010, 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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la cifra total de acciones propias de la Sociedad era de 11.509 acciones, representativas del 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha, valoradas a 19.582 euros. Durante el ejercicio 2010 se han vendido todas las acciones propias de la Sociedad por 862 euros, registrándose una pérdida de 18.720 euros en patrimonio.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2010 así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Euros			
	Saldo al 31-12-09	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-10
Provisión para impuestos	1.030.617	-	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades	19.417.104	2.419.185	(357.139)	21.479.150
Total a largo plazo	20.447.721	2.419.185	(357.139)	22.509.767

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 principal provisión dotada en el ejercicio corresponde a 606.833 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 han ejecutado (véase Nota 11), no habiéndose obtenido en las ejecuciones el importe necesario para cancelar estos intereses.

Por otra parte, la Sociedad ha registrado una dotación por los fondos propios negativos de las sociedades participadas Urbas Maroc, S.A.R.L. y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. un importe de 954.963 euros y 857.383 euros, respectivamente.

En consecuencia, el saldo al cierre en concepto de provisión para responsabilidades por fondos propios negativos de sociedades participadas asciende a 18.333.596 euros.

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.

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 el ejercicio 2010 al no haberse producido ninguna venta relacionada con estos solares en la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L.

17. Deudas (largo y corto plazo)

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre del ejercicio 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2010	2009
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	3.042.596	3.992.040
Obligaciones y otros valores negociables	-	339.200
Otros pasivos financieros	145.323	145.323
	3.187.919	4.476.563

Al 31 de diciembre de 2010, el epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2010	2009
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	97.908.173	106.369.306
Acreedores por arrendamiento financiero	-	17.853
Obligaciones y otros valores negociables	33.832.773	12.735
Otros pasivos financieros	5.030.121	2.205.312
	136.771.067	108.605.206

17.2.1 Obligaciones y otros valores negociables

Con fecha 24 de febrero de 2010 la Sociedad otorgó escritura pública de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 45.000.000 de euros. El Consejo de Administración de la Sociedad acordó el 30 de agosto de 2010 ampliar el periodo de suscripción previsto en la citada escritura pública hasta el día 15 de octubre acordándose el cierre de dicho periodo de suscripción con efectos de fecha 16 de octubre de 2010. Las características de esta emisión son las siguientes:

- La emisión de bonos no se cubrió enteramente en los importes previstos, quedando fijado su importe definitivo en 33.620.000 euros.
- Los bonos son necesariamente convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad.
- La contrapartida de los bonos emitidos son activos inmobiliarios (aportación de activos libres de cargas, que permite incorporar por equivalencia el valor patrimonial tasado de las mismas según valoraciones actualizadas realizadas por experto independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil).
- La conversión se realizará de acuerdo a los siguientes plazos y condiciones:
 - Dentro de los 30 días siguientes, una vez transcurridos cuatro meses a partir de la fecha del cierre de la suscripción de los bonos, un 20% de los bonos de los que sea titular cada bonista, incrementados en sus intereses correspondientes, serán convertidos necesariamente en acciones de la Sociedad, lo que se ha llevado a cabo en febrero de 2011.
 - Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de la emisión, es decir, a partir de los doce meses siguientes a la fecha del cierre de la suscripción, se procederá a la conversión del resto de bonos.
- El precio de conversión es el mayor entre el valor nominal de la acción o el promedio de cierre de la cotización en el mes anterior al día antes de la fecha de conversión.
- Se fija como tipo de interés un 3% anual a favor del accionista, que se liquidará de una sola vez al final de cada período de conversión. Los intereses devengados se incrementarán obligatoriamente al principal objeto de conversión.

Como contrapartida de esta emisión, la Sociedad ha recibido los solares y terrenos activados en existencias (véase Nota 11) y un parking en Estepona activado en inversiones inmobiliarias (véase Nota 8).

17.2.2 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, se indica a continuación:

	Euros	
	2010	2009
Fianzas y depósitos recibidos	91.832	124.371
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	3.103.331	2.080.941
Otras deudas	1.834.958	-
	5.030.121	2.205.312

17.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2010 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 Años
			2011	2012	2013	2014	2015	
Pólizas de crédito	4.640.052	4.638.605	3.028.152	1.358.553	-	-	-	251.900
Pólizas de préstamo	-	85.000	-	85.000	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	92.303.058	30.130.862	20.547.600	2.544.628	1.703.309	1.780.941	35.595.718
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	1.710.600	393.733	808.587	485.003	-	-	23.277
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	92.428	62.152	1.032	1.092	1.156	1.224	25.772
Deudas por intereses	-	2.121.078	2.121.078	-	-	-	-	-
		100.950.769	35.735.977	22.800.772	3.030.723	1.704.465	1.782.165	35.896.667
Pasivos clasificados en corriente		97.908.173						
Pasivos clasificados en no corriente		3.042.596						

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

17.4 Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.
Disposición adicional tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 un importe de 7.519 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

Este saldo hace referencia a los proveedores que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas "Proveedores" y "Acreedores" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 85 días entre la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2011.

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 2010 y 2009, se indica a continuación:

Ejercicio 2010

	Euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	182.657	-
Urbas Maroc S.A.R.L.	3.020.947	-	383.501	46.812
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968.561	1.760.000	125.200	-
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	3.669.782	-	1.524.639	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.260	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	412	-
Urbas Renovables, S.A.	-	-	920.351	14.132
Teleoro, S.L.	-	-	187.490	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
Otras Sociedades vinculadas	-	797.113	109.575	68.891
Deterioros	(5.600.000)	-	-	-
	13.659.291	2.557.113	3.696.465	129.835

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, EOOD.	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	-
Geoatlanter, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	81.026	-
Deterioros	(5.600.000)	-	(168.036)	-
	22.318.613	1.760.000	3.485.130	8.015.012

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

Deterioros

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe han sido las siguientes:

	Euros		
	Deterioros Acumulados al Inicio del Ejercicio	Variaciones de Deterioro	Deterioros Acumulados al Final del Ejercicio
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas Créditos a empresas del Grupo y asociadas	(168.036) (5.600.000)	168.036 -	- (5.600.000)

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 2010 y 2009, es la siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	2.030.547	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	3.865.311	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	33.136
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	363.612
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	4.269	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	35.609
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	5.640.326
Intereses demora aplazamiento	-	648.410
	5.900.127	6.721.093

Bajo el concepto de Hacienda Pública por devolución de impuestos se incluye 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 (véase Nota 15).

Ejercicio 2009

	Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.192.410	-
Hacienda Pública Acreedora 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
	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 fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó 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, febrero y marzo de 2009, ascendentes a 187.856 euros, respectivamente. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013 junto con los intereses de demora de dicho aplazamiento que, al 31 de diciembre de 2010, han ascendido a 648.410 euros.

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 2010

	Euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(55.205.805)
Diferencias permanentes	361.557	361.557
Diferencias temporales	10.554.383	10.554.383
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(44.289.865)
Retenciones e ingresos a cuenta		(4.269)

Ejercicio 2009

	Euros	
	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)

Las diferencias temporales 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 2010

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(55.208.805)
Diferencias permanentes	361.557
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.166.315
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	3.166.315

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
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	3.378.405

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
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	23.704.160	2024
2010	44.289.865	2025
	127.734.110	

La Sociedad registró en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas al considerar segura su recuperación/compensación 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 2010, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2006 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2007 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	
	2010	2009
Ingresos por venta de promociones	18.882.215	30.571.960
Ingresos por venta de suelo	-	19.607.271
Ingresos por arrendamientos	277.515	828.558
Otros	80.000	111.050
	19.239.730	51.118.839

La distribución de la cifra de negocios del ejercicio 2010 y 2009, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2010

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Castilla La Mancha	7.875.827	3.796.937	235.888	80.000	11.488.651
Andalucía	7.209.452	-	41.627	-	7.251.079
	15.085.279	3.796.937	277.515	80.000	19.239.730

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
	30.571.960	19.607.271	828.558	111.050	51.118.839

20.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	28.411.008	(19.574.928)	8.836.080
Obras y servicios	199.262	-	199.262
	28.610.270	(19.574.928)	9.035.342

Dentro del epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" se registra, principalmente, el importe correspondiente a dos créditos formalizados en ejercicios anteriores con "Iror Inversiones, S.L." por un importe global de 1.975.000 euros, así como los intereses devengados no pagados por importe de 402.586 euros.

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

20.3 Gastos de personal

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

	Euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios	1.080.757	1.163.126
Cargas sociales	356.758	304.618
	1.437.515	1.467.744

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2010 y 2009, distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Ejercicio 2010

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	7	7
Jefes y Técnicos	2	3	5
Administrativos y comerciales	8	3	11
Oficinas varias y subalternos	-	2	2
	10	15	25

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
	15	20	35

Durante el ejercicio 2010 no ha habido personas empleadas por la Sociedad con una discapacidad mayor o igual al 33%.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales", de los ejercicios 2010 y 2009, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2010	2009
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	60.092	42.011
Seguridad social	296.666	262.607
	356.758	304.618

20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Arrendamientos y cánones	68.179	122.171
Reparaciones y conservación	12.395	21.981
Servicios de profesionales independientes	5.863.482	2.877.828
Primas de seguros	53.668	62.321
Servicios bancarios y similares	719.648	643.846
Suministros	74.202	80.059
Otros servicios	492.475	371.555
	7.284.049	4.179.761

20.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con terceros	(5.042.969)	(7.591.093)
Intereses deudas con socios y administradores	(397.819)	(1.295.369)
Gastos financieros capitalizados	43.408	170.692
	(5.397.380)	(8.715.770)

20.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2010	2009
Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	(9.306.612)	(784.900)
Dotación fondos propios negativos en empresas del Grupo (Nota 15)	(1.753.839)	(3.085.155)
Deterioro créditos a terceros	-	(4.481.533)
Otros deterioros	-	(771.025)
	(11.060.451)	(9.122.613)

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2010, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 876.394 euros.

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 2010 es el siguiente:

	Euros		
	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Otras Partes Vinculadas
Ventas y compras de activos	1.060.000	-	-
Prestación y recepción de servicios	-	-	-
Intereses devengados	-	-	(397.819)

22.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 10)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 17.2)
Iror Inversiones, S.L.	-	-	(2.580.226)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	71.897	(456.221)
Otros	-	64.637	(66.884)
	797.113	136.534	(3.103.331)

Dentro del epígrafe de "Deudas con Socios y Administraciones" se registra, principalmente, el importe correspondiente a dos créditos formalizados en ejercicios anteriores con "Iros Inversiones, S.L." por un importe global de 975.000 euros, así como los intereses devengados no pagados por importe de 402.586 euros.

22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120.000	-	12.000
Alta Dirección	352.000	-	-

Ejercicio 2009

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

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración durante el ejercicio 2010 han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, 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.

El Consejo de Administración en sesión del 28 de mayo de 2010 acordó que, dada la falta de liquidez, es imposible abonar en metálico las dietas a los Consejeros, acordando entregar obligaciones convertibles en acciones o acciones que serán emitidas por la Sociedad para la amortización de deuda (asimismo se acuerda que conforme a lo aprobado en la Junta General del 9 de junio de 2006, se pague, 251 miles de euros entre los Consejeros por su dedicación a la Sociedad; por otra parte se acuerda pagar 32 miles de euros a empleados que hayan tenido una dedicación destacada en la Sociedad).

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. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, 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	Función
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanijar Ibérica, S.L.	Administrador

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.

25. Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2010 y 2009, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción	Miles de Euros	
	Servicios Prestados por el Auditor Principal	
	2010	2009
Servicios de auditoría	75	87
Otros servicios de auditoría y verificación	55	-
Otros servicios	-	-
Total servicios profesionales	130	87

26. Hechos posteriores

La Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, de créditos hasta el importe máximo de 20.672.306 euros (véase Nota

14). Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad ha procedido a declarar el cierre de la ampliación de capital mediante compensación de créditos, habiéndose alcanzado acuerdos con acreedores por un importe total de 15.000.000 de Euros, de los cuales 11.920.272 euros han suscrito dicha ampliación mediante la compensación de sus créditos por lo que se ha procedido a la ejecución del acuerdo de ampliación de capital por dicho importe, y el resto corresponde a acuerdos con otros acreedores para capitalizar dichas deudas en próximas ampliaciones.

Con fecha 16 de febrero de 2011, se ha iniciado el período para la conversión del 20% de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.00 euros aprobada por la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 10 de diciembre de 2010 (véase Nota 15) que ha sido ejecutada con fecha 16 de marzo de 2011 aumentándose el capital social por un importe de 6.687.855 euros.

Igualmente, en la Junta General del 10 de diciembre de 2010, se aprobó la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 de euros como contrapartida de la adquisición de activos de la sociedad Elektra Holding AD. Se espera que se produzcan avances a lo largo del año 2011.



Urbas Guadahermosa, S.A.

**Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2010**

Introducción

La evolución de la gestión de Urbas Guadahermosa S.A. durante el ejercicio 2010 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como por la contracción 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 2011.

Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2010 y evolución previsible durante el ejercicio 2011

Se ha realizado en el ejercicio 2010 una dotación contable muy relevante de provisiones en el Grupo Urbas Guadahermosa que asciende a 20,3 millones de euros, lo que ha influido en el resultado final de la cuenta de Pérdidas y Ganancias; de este modo se dispone de unos estados financieros ajustados a las valoraciones más estrictas que posibiliten, una vez superadas las crisis global e inmobiliaria, recoger su efecto positivo sobre la contabilidad de la Sociedad.

La cifra de negocios durante el ejercicio 2010 ascendió a 19,2 millones de euros. Las crisis global e inmobiliaria, han afectado negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2010 y han supuesto no sólo la fuerte restricción del crédito bancario sino también la disminución de las ventas de inmuebles y solares respecto a años anteriores, dentro del normal desarrollo de las actividades ordinarias de la compañía. Urbas Guadahermosa S.A. a 31 de diciembre de 2010, disponía de 26 promociones con 274 viviendas, junto con 9,3 millones de m² de suelo, en los que se han incluido las incorporaciones derivadas de la contrapartida a la emisión de obligaciones necesariamente convertibles realizada en 2010. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). Se espera que a medida que se materialice la salida de la crisis inmobiliaria se reactive la venta y alquiler de las existencias. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 25 personas, habiéndose reducido desde las 35 de 31 de diciembre de 2009.

En cuanto a las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, 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 2010 se contrataron un total de 555.600.982 acciones, lo que supone una rotación de 1,52 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas en general y de la española en particular, los problemas de deuda pública y medidas de austeridad implantadas, junto con el aumento del IVA, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, 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 la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro hasta el 20%, que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo, así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. Las crisis mencionadas, que han influido negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2010, han supuesto además la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios. 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 2011 y su mantenimiento, con matices, en los siguientes.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2010 hay que destacar la reducción de un 9% en la deuda bancaria que ha pasado de 110,4 millones de euros en 2009 a 100,1 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada en el ejercicio 2010 por un importe de 54.727.655,25 euros mediante la disminución de nominal a 0,10 euros por acción ha permitido tener un balance más equilibrado y ha facilitado la realización de operaciones beneficiosas para la Sociedad y sus accionistas y los obligacionistas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración

De acuerdo con lo aprobado en la Junta General de 10 de diciembre de 2010, el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 364.851.035 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,10 euros que suponen 36.485.103,50 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.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 20 de mayo de 2010, 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.

La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, hasta 20.672.305,84 euros por compensación de créditos.

Las acciones están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la sociedad matriz al 30 de diciembre de 2010, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 6,315 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 15,965 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A., a 31 de diciembre de 2010 estaba representada por 2.042 acciones propiedad de Urbanijar Ibérica S.L. La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 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 el último trimestre de 2010 se emitieron obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.000 euros como contrapartida a la incorporación de activos inmobiliarios.

En la Junta General celebrada el día 10 de diciembre, se aprobó una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 euros como contrapartida de adquisición de activos de Elektra Holding AD.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16.b 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.

En la Junta General celebrada el 28 de mayo de 2010 quedaron aprobados los nombramientos como consejeros de las entidades Espartel Fund Investment S.L. y Aurici del Sur S.L., quienes designaron como representantes respectivamente a D. Enrique Lahuerta Tornos y a D. Juan Antonio Acedo Fernández. En la misma quedó vacante como consejero el puesto de D. Ignacio Checa Zavala, por haber cumplido el plazo el plazo estatutario para el que fue nombrado.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

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 EOOD, Urbas Romanía S.A. (99%), 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%), Loinsa (90%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (35%) Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

Gastos de Investigación y Desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

Ni Urbas Guadahermosa S.A. ni ninguna sociedad de su Grupo han incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2010 ni operan con los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2010.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 14 de febrero de 2011 procedió a aprobar la ampliación de capital por un importe de 11.920.271,84 euros derivada de la autorización, antes indicada, para compensación de créditos.

En el primer trimestre del ejercicio 2011 se producirá la conversión en capital del 20% de los bonos necesariamente convertibles en acciones correspondientes a la emisión realizada en 2010 por un importe total de 33,6 millones de euros.

El elevado volumen de contratación de acciones durante los dos primeros meses de 2011 ha originado que la rotación de capital en los doce últimos meses ascienda a 1,97 veces, situándose como primera entidad en el Mercado Continuo, sin tener en cuenta las acciones del Ibex.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

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
28/12/2010	36.485.103,50	364.851.035	364.851.035

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 JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	4.500	23.038.488	6,316
ARCO 2000, S.L.	23.038.488	0	6,314

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 DE IRIZAR ORTEGA	04/08/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	07/06/2010	Se ha superado el 5% del capital Social
ARCO 2000, S.L.	07/06/2010	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
AURICI DEL SUR S.L.	1.000	0	0,000
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 JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN	10.000	0	0,003
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.245.831	0	15,964

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	15,964

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	15,973
--	--------

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, describalos 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, describalas 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
0	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 10 de diciembre de 2010 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. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE- CONSEJERO DELEGADO	09/06/2004	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
AURICI DEL SUR S.L.	--	CONSEJERO	28/05/2010	28/05/2010	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	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
EURO COMETA S.L.	--	CONSEJERO	12/05/2009	12/05/2009	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	22/04/2008	22/04/2008	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
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	INDEPENDIENTE	26/05/2010

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
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	--	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Número total de consejeros dominicales	1
% total del Consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS
Perfil
ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN
Perfil
ECONOMISTA

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	22,222

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
AURICI DEL SUR S.L.	--
DARIVENIA MARKETS S.L.	--
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	--
EURO COMETA S.L.	--
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	--

Número total de otros consejeros externos	5
% total del consejo	55,556

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

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.

Nombre o denominación social del consejero

FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Motivos

Su representante D. Ricardo López, tiene parentesco con el Presidente de la Sociedad.

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 D. Enrique Lahuerta es actualmente Director General de Urbas Guadahermosa S.A.

Nombre o denominación social del consejero

AURICI DEL SUR S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Motivos

Su representante D. Juan Antonio Acedo ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

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:

NO

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
Retribucion Fija	120
Retribucion Variable	0
Dietas	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	12
Total	132

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

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

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	132	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	132	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	132
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
DON JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ	DIRECTOR DE EXPANSION
DON IGNACIO OTERO DE IRIZAR	SUBDIRECTOR GENERAL

Nombre o denominación social	Cargo
DON OSCAR GRACIA SORIANO	DIRECTOR COMERCIAL
DON FRANCISCO MARTIN APARICIO	DIRECTOR FINANCIERO
DON ENRIQUE LAHUERTA TORNOS	DIRECTOR GENERAL
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	352
---	-----

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.</p> <p>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 de Consejeros.</p> <p>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:</p>

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

- 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:

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:

NO

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 el 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 cesaran 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 incursos 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	12
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	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
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	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

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 Consejo de Administración 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 auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Guadalupe, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia de 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 2009, 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 2010, ha incluido salvedades. Estas salvedades vienen motivadas por la negativa evolución de los sectores inmobiliario y fotovoltaico durante 2009 y las restricciones de crédito bancario, junto con su prevista continuación durante 2010, lo que impide la citada evaluación. En los informes anuales auditados del ejercicio 2009, los administradores han señalado este riesgo de liquidez.</p> <p>En las reuniones que ha mantenido la representación de la Sociedad con el auditor externo se han analizado las 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 2010 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 fundamentadas y condicionadas por la citada evolución.</p> <p>Para el cumplimiento de los pagos previstos en el plan de negocio, y superación de estas salvedades, el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa 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, emisión de obligaciones convertibles en acciones, refinanciación de la deuda bancaria y realización de operaciones corporativas tanto en el sector inmobiliario como en el fotovoltaico. 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.</p> <p>El Comité de Auditoría informará a Deloitte de los resultados de estas actuaciones con el fin de que pueda realizar tanto la valoración objetiva de las citadas iniciativas y la incidencia de las mismas, así como la correspondiente evaluación. Además el Comité de Auditoría para conocimiento de la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. a celebrar en mayo 2010, indica que durante el ejercicio 2009 y el período transcurrido de 2010 ha mantenido seis reuniones en las que resumidamente manifiesta que ha tratado de forma detallada, entre otros temas: integridad de la información interna, conversión obligaciones, gestión de riesgos, informes de cuentas, tasaciones de activos, emisión de nuevas obligaciones, además de las salvedades del auditor externo.</p>

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	6	6

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	31,6	31,6

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
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	VOCAL	OTRO EXTERNO
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE	VOCAL	INDEPENDIENTE

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

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 máxima.

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 Administracion la cuantia de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los limites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.
Informar sobre los contratos y la retribucion de los integrantes de la alta direccion.
Informar sobre los planes de incentivos de caracter plurianual que afecten a la alta direccion y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relacion al valor de la accion.
Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusion en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislacion 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 Administracion, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos a que se refiere el articulo 204 de la Ley de Sociedades Anonimas.
Supervisar los servicios de Auditoria interna en el caso de que exista dicho organo dentro de la Sociedad.
Conocer el proceso de informacion financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
Relacionarse con los auditores externos para recibir informacion sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la audoria de cuentas, asi como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislacion de auditoria de cuentas y en las normas tecnicas de auditoria.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulaci3n de las comisiones del Consejo, el lugar en que est3n disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicar3 si de forma voluntaria se ha elaborado alg3n informe anual sobre las actividades de cada comisi3n.

Denominaci3n comisi3n

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripci3n

Se encuentran en la web [hppt://www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

Denominaci3n comisi3n

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripci3n

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

B.2.6 Indique si la composici3n de la comisi3n ejecutiva refleja la participaci3n en el Consejo de los diferentes consejeros en funci3n de su condici3n:

NO

En caso negativo, explique la composici3n de su comisi3n ejecutiva
No existe en la Sociedad Comisi3n 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:

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:

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.

Durante el ejercicio 2010 los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros.

Todo ello ha llevado a un estancamiento en el crecimiento económico con un paro muy elevado y al incremento del déficit público acompañado de elevadas tensiones en el mercado de la deuda pública. A todo ello hay que unir la modificación de la legislación que regula alguna de las actividades a las que dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías fotovoltaicas. Los riesgos se han manifestado asimismo en la modificación de las condiciones y facilidades crediticias por parte de las entidades financieras, tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos.

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

Describa 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	
28/05/2010	20,790	15,590	0,000	0,000	36,380
10/12/2010	20,160	36,310	0,000	0,000	56,470

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 28 de mayo de 2010, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso de las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2009 y aplicación de su resultado. Examen y aprobación, en su caso de las cuentas sociales consolidadas y del informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 y aplicación de su resultado.

Aprobación de la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración.

Votos a favor.- 98,5%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

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, si procede, el nombramiento de la mercantil Espartel Fund Investment S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, en sustitución de Don Joaquín Angel Minguez Navarro, que presentó su renuncia al cargo.

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Cuarto.- Nombramiento, si procede de la mercantil Aurici del Sur S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando la vacante existente que quedará formado por diez miembros.

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Quinto.- Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte S.L.

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Sexto.- 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.

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Séptimo.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de la 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.- 98,05%

En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Octavo.- Adicionalmente y como complemento a la autorización vigente concedida por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el día 26 de junio de 2009, autorización, si procede, al Consejo de Administración por el plazo de 5 años para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad.

Votos a favor.- 98,01%
En contra.- 1,99%
Abstenciones.- 0

Noveno.- 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.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Décimo.- Ruegos y preguntas.

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

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0.

En la Junta General celebrada el día 10 de diciembre de 2010, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, del Balance de Situación Intermedio junto con las Notas Explicativas e Informe de Auditoría correspondientes al período finalizado a 30 de junio de 2010 y aplicación de su resultado.

Votos a favor.- 98,34%
En contra.- 1,41%
Abstenciones.- 0,25%

Segundo.- Reducir, si procede, el capital social en 54.727.655,25 euros, desde los 91.212.758,75 euros actuales a 36.485.103,50 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 364.851.035 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,25 euros actuales a 0,10 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. cerrado a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010 (previamente verificados por los auditores de cuentas de la sociedad).

Votos a favor.- 98,41%
En contra.- 1,52%
Abstenciones.- 0,06%

Tercero.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (20.672.305,84 Euros). mediante la compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento del capital acordado.

Votos a favor.- 98,54%
En contra.- 1,34%
Abstenciones.- 0,12%

Cuarto.- Emisión, si procede, de Bonos convertibles necesariamente en acciones, hasta la cifra de quince millones de Euros, con fijación de las condiciones y bases de conversión de las mismas, y delegación al Consejo, en caso de aprobación, para la fijación de la fecha de ejecución de la emisión y en su caso de la ampliación derivada que se acuerde.

Votos a favor.- 98,61%
En contra.- 1,33%
Abstenciones.- 0,06%

Quinto.- Autorización, en su caso, al Consejo durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas.

La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de TREINTA MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

Votos a favor.- 98,56%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Sexto.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de la 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.- 98,38%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Séptimo.- 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.- 98,57%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Octavo.- Ruegos y preguntas.

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

Votos a favor.- 98,69%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

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

Explique

Esta previsto en breve plazo el nombramiento de consejero independiente.

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

Explique

Esta previsto en breve plazo el nombramiento de consejero independiente.

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

En el Consejo de Administración Dña M Isabel Sanz Rojo es representante de la Sociedad Darivenia Markets S.L.

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

No Aplicable

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 consjeros 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 si se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoria 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 auditoria 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 auditoria 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

28/02/2011

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

NO

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas anuales del ejercicio 2010 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 30 de marzo de 2011. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2010, estando extendidos en 48 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: AURICI DEL SUR, S.L.
(representada por D. Juan Antonio Acedo
Fernández)

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

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

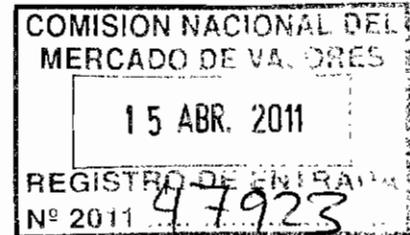
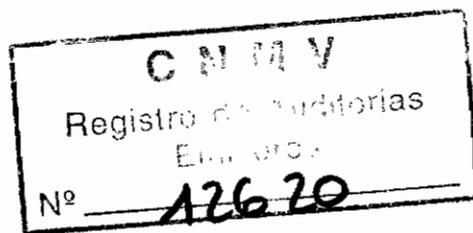
Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES
DIRECTAS, S.L.
(representada por D. Ricardo López Vega)

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. LUIS RAMOS ATIENZA

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



**Urbas Guadahermosa,
S.A. y Sociedades
Dependientes (Grupo
Urbas Guadahermosa)**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2010 e Informe de
Gestión Consolidado, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

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 (Grupo URBAS GUADAHERMOSA) que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2010, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 2, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente 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 si su presentación, los principios contables aplicados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.
2. Tal y como se menciona en las Notas 5.a y 8 de la memoria consolidada adjunta, durante el ejercicio 2010 los Administradores de la Sociedad Dominante han reestimado el valor razonable de los derechos de explotación de proyectos de solares fotovoltaicos que ostenta el Grupo al 31 de diciembre de 2010, fijándolo en 2.335 miles de euros, mediante tasaciones emitidas por expertos independientes. No obstante lo anterior, los cambios legislativos adversos acontecidos en 2010, unidos 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. De acuerdo a lo anterior, deberían haberse aplicado hipótesis más conservadoras en el cálculo de los flujos de efectivo previstos y de las tasas de descuento aplicadas en la citada tasación. En este sentido, en el transcurso de nuestro trabajo, la Sociedad no ha dispuesto de tasaciones que reflejen unas hipótesis menos agresivas que nos permita satisfacernos acerca del valor recuperable de dichos activos intangibles, por lo que no nos ha sido posible estimar el importe del deterioro adicional que sería necesario registrar.
3. En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido disponer de tasaciones que nos permitieran satisfacernos del valor recuperable de los derechos fotovoltaicos, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2010 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 2010 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

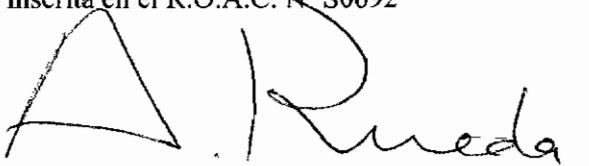
4. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 29 en la que se hace referencia a la situación del mercado inmobiliario, que se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007, y los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo.

En este contexto, el Grupo se encuentra en proceso de negociación para la obtención de nuevas vías de financiación que permitan financiar adecuadamente sus operaciones durante el próximo ejercicio, así como en proceso de acometer operaciones de emisión de obligaciones convertibles en acciones de la Sociedad Dominante (Nota 30) que permitan consolidar y reforzar la estructura y balance del Grupo.

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo 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 mencionadas y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2010 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010. 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
11 de abril de 2011



Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2010 e Informe de Gestión
Consolidado, junto con el Informe de
Auditoría Independiente

URBAS GUADAHERROSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Euros)

ACTIVO	31.12.10	31.12.09	PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.10	31.12.09
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO: (Nota 15)		
Activos Intangibles (Nota 8)	2.357.623	15.713.414	Capital social	36.485.103	90.846.394
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	1.226.383	2.073.467	Prima de emisión	2.354.655	2.354.655
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	8.547.233	4.184.865	Reservas de la Sociedad Dominante	36.105.827	12.917.255
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	39.939	429.106	Reserva de fusión	(47.072.219)	(47.190.439)
Inversión en empresas asociadas (Nota 11)	4.288.235	275.054	Reservas en sociedades consolidadas	23.101.718	25.499.768
Activos por impuestos diferidos (Nota 22)	7.453.260	7.453.260	Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	(45.017.304)	(33.878.471)
Total activo no corriente	23.912.673	30.129.166	Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	5.987.780	50.549.162
			Intereses minoritarios (Nota 17)	5.000	5.000
			Total patrimonio neto	5.982.780	50.554.162
			INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 19)	884.607	884.607
ACTIVO CORRIENTE:			PASIVO NO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 12)	192.994.283	191.462.262	Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 20)	3.042.596	4.137.960
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	8.323.678	3.181.991	Otros pasivos no corrientes (Nota 21)	145.323	484.523
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	2.247.889	3.396.228	Provisiones a largo plazo (Nota 16)	3.395.429	3.145.734
Administraciones Públicas deudoras (Nota 22)	7.121.102	2.338.730	Pasivos por impuestos diferidos (Nota 22)	4.020.751	8.092.794
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	655.432	1.309.831	Total pasivo no corriente	10.604.099	15.861.011
Total activo corriente	201.342.384	201.709.042	PASIVO CORRIENTE:		
			Provisiones a corto plazo	20.502	-
			Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 20)	135.344.186	141.207.198
			Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 21)	26.232.870	14.840.765
			Administraciones Públicas acreedoras (Nota 22)	7.247.841	6.212.877
			Otros pasivos corrientes (Nota 21)	38.956.172	2.277.588
			Total pasivo corriente	207.803.571	164.538.428
TOTAL ACTIVO	225.255.057	231.838.208	TOTAL PASIVO	225.255.057	231.838.208

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2010.



URBAS GUADAHERMOSA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2009

(Euros)

	2010	2009
Operaciones continuadas:		
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 24.a)	19.725.922	51.301.759
Variación de promociones terminadas y en curso Incremento / (Disminución)	(17.615.668)	(33.451.318)
Aprovisionamientos (Nota 24.b)	(12.248.326)	(31.647.559)
Gastos de personal (Nota 24.c)	(1.647.734)	(1.668.428)
Dotación a la amortización (Notas 8,9 y 10)	(143.111)	(130.926)
Servicios exteriores	(7.639.425)	(4.676.869)
Tributos	(601.733)	(691.954)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(8.798.390)	(2.022.611)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (Notas 8, 9 y 10)	(13.531.614)	-
Otros ingresos de explotación	236.989	381.903
Otros gastos de explotación	(60.489)	(9.393)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	(42.323.579)	(22.615.396)
Ingresos financieros (Nota 24.d)	104.821	74.340
Gastos financieros (Nota 24.d)	(7.203.054)	(10.659.853)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.o,12 y 24.d)	104.526	281.800
Deterioro y resultado de instrumentos financieros (Notas 11, 14 y 24.d)	228.655	(5.316.291)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (Pda) (Nota 11)	(811)	16.009
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(49.089.442)	(38.219.391)
Impuestos sobre las ganancias (Nota 22)	4.072.138	4.340.920
RESULTADO DEL EJERCICIO	(45.017.304)	(33.878.471)
ATRIBUIBLE A:		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(45.017.304)	(33.878.471)
Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,115)	(0,152)
Diluido	(0,113)	(0,152)

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010.

URBAS GUADAHERMOSA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2010 Y 2009

(Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(45.017.304)	(33.878.471)
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)	(45.017.304)	(33.878.471)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	(45.017.304)	33.878.471

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2010.

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 2010 Y 2009

(Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva de Fusión	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2009	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:								
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
Saldo 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
Total ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios y propietarios (Nota 15):								
Reducción capital 2010	(54.727.655)	-	-	54.727.655	-	-	-	-
Operaciones con valores propios	366.364	-	-	-	-	-	-	366.364
Ampliación de capital 2010	-	-	-	862	-	-	-	862
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2009	-	-	-	(31.421.533)	(2.456.938)	-	33.878.471	(13.648)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	(13.648)	-	-	(13.648)
Otros movimientos	-	-	118.220	(118.412)	72.536	-	-	72.344
Saldo al 31 de diciembre de 2009	36.485.103	2.354.655	(47.072.219)	36.105.827	23.101.718	5.000	(45.017.304)	5.962.780

Las Notas 1 a 30 descritas en la Memoria y el Anexo adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010.

Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2010



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, lo 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

El marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Grupo Urbas es el establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea, el Código de Comercio y la restante legislación mercantil.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2010, 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 30 de marzo de 2011.

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 2010 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 2010 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 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 28 de mayo de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2010, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera de aplicación en el 2010

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado

miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2010 han entrado en vigor las siguientes normas:

- Revisión de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". La nueva versión de esta norma modifica el reconocimiento de las combinaciones de negocio, cambia el alcance, el cálculo del fondo de comercio y el tratamiento de prestaciones contingentes e introduce la opción de valorar los socios externos a valor razonable.
- Modificación de la NIC 27 "Estados financieros consolidados e individuales". Modifica sustancialmente el reconocimiento de los cambios en las participaciones en sociedades del Grupo y también el de los socios externos con saldo deudor.
- Modificación de la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración- elementos designables como partida cubierta". Orienta sobre las partidas que pueden designarse como partida cubierta.
- Modificación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones del Grupo". Aclara el tratamiento de las transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo entre empresas de un mismo grupo.
- Interpretación de la CNIIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios". Aborda los acuerdos de concesión de servicios en los que un operador privado construye o adquiere infraestructura nueva o existente para su uso en el suministro de servicios públicos.
- Interpretación de la CNIIF 15 "Acuerdos para la construcción de inmuebles". Sobre cómo deben reconocer sus ingresos los promotores inmobiliarios cuando se venden unidades antes de que finalice la construcción.
- Interpretación CNIIF 16 "Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero". Aclara aspectos relacionados con coberturas en cuanto al riesgo de tipo de cambio, instrumento de cobertura y ajustes de reclasificación por enajenación de una inversión.
- Interpretación CNIIF 17 "Distribuciones de activos no monetarios a los accionistas".
- Interpretación CNIIF 18 "Transferencias de activos de clientes".
- Mejoras en las NIIF publicadas en mayo de 2008. En concreto, mejoras a la NIIF 5 con el objeto de clarificar la aplicación de la NIIF 5 cuando se pierde el control de una sociedad dependiente.
- Mejoras en las NIIF publicadas en abril de 2009. Se añaden ejemplos y mejoras sobre determinadas NIIF publicadas en abril 2009.

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria para el Grupo Urbas Guadahermosa ejercicios comenzados a partir de
Normas y modificaciones de normas:		
Modificación de NIC 32	Modifica el tratamiento contable de los derechos, opciones y warrants denominados en una moneda distinta a la funcional	1 de febrero de 2010
Revisión de NIC 24	Modifica la definición de "parte vinculada" y reduce los requisitos de información para las entidades vinculadas únicamente porque están bajo control, control común o bajo influencia significativa del Gobierno.	1 de enero de 2011
NIIF 9(*)	Sustituye a los requisitos de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de NIC 39.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF7(*)	Amplia y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros	1 de Julio de 2011
Modificación de NIC 12(*)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40	1 de enero de 2012
Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:		
Modificación de CNIIF 14	El pago anticipado de aportaciones en virtud de un requisito de financiación mínima puede dar lugar a un activo	1 de enero de 2011
Modificación de CNIIF 19	Tratamiento de la extinción de pasivos financieros mediante la emisión de acciones	1 de julio de 2010

(*) A la fecha de formulación no se encuentran aprobadas por la UE.

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos que la aplicación futura de estas normas tendría en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, considerando que a su entrada en vigor dicho impacto no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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 2010 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 de los activos materiales, activos intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos materiales, activos intangibles, inversiones inmobiliarias y existencias (Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (Nota 5.k).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 5.m).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 29).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2010, 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 durante los ejercicios 2010 y 2009 han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante ha adquirido el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad.

Salidas del perímetro de consolidación

La Sociedad ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones en la sociedad Larisa Capital, S.L. (50% del capital social), a favor de Corporaciones Global Midway, S.L.

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlantier, S.L. (10% del capital social) a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad Dominante.

El efecto en las cuentas anuales consolidadas de estas ventas no ha sido significativo.

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%.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio (52.039 miles de euros) a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores, que mantiene saldo deudor al cierre del ejercicio 2010 por la operación de reducción de capital descrita en la Nota 15.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2010 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 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 el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias. 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 han registrado un deterioro sobre los citados derechos de explotación. El importe registrado en la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por este concepto asciende a 12.664.871 euros, incluidos en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta. Dicho deterioro ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas.

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

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 en el ejercicio 2010.

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 período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos.

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.

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.

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 de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes.

h) Permuta de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

i) 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.

j) 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.

k) 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.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

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.

l) Acciones de la Sociedad Dominante

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la cifra total de acciones propias de la Sociedad Dominante era de 11.509 acciones, representativas del 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha, valoradas a 19.582 euros. Durante el ejercicio 2010 se han vendido todas las acciones propias de la Sociedad Dominante por 862 euros, registrándose una pérdida de 18.720 euros en patrimonio (véase Nota 16).

m) Provisiones

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

Las provisiones - que se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible sobre las consecuencias del suceso en el que traen su causa y son re-estimadas con ocasión de cada cierre contable - se utilizan para afrontar las obligaciones específicas para las cuales fueron originalmente reconocidas, procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2010, 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).

n) 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 Guadahermosa, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

ñ) 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 2010, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 104.526 euros (281.800 euros en 2009) (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 a corto plazo 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.
6. La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

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 2010 y 2009, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2010		2009	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dirham	24.667.598	23.120.368	22.750.771	21.724.383
Total	24.667.598	23.120.368	22.750.771	21.724.383

No se han producido transacciones significativas en el 2010 en moneda distinta del euro.

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	
	2010	2009
Existencias (Nota 12)	119.716.464	117.200.988
Total activos corrientes	119.716.464	117.200.988
Deudas con entidades de crédito	76.269.844	110.074.635
Total pasivos corrientes	76.269.844	110.074.635

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. 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 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	
	2010	2009
Resultado neto del ejercicio	(45.017.304)	(33.878.471)
Número medio ponderado de acciones en circulación	391.028.827	222.676.282
Beneficio básico por acción (euros)	(0,115)	(0,152)

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.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2010	2009
Resultado neto del ejercicio	(45.017.304)	(33.878.471)
Número medio ponderado de acciones en circulación	397.887.060	222.676.282
Beneficio diluido por acción (euros)	(0,113)	(0,152)

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 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 2010 y 2009, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2010 y 2009 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.

Áreas geográficas

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).

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 por segmentos de negocio

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Ingresos:										
Ventas	16.832	30.572	257	825	2.322	19.607	315	298	19.726	51.302
Total ingresos	16.832	30.572	257	825	2.322	19.607	315	298	19.726	51.302
Resultados:										
Rdo. del segmento	(16.621)	(22.064)	(191)	(682)	(14.449)	307	(11.063)	(176)	(42.324)	(22.615)
Rdo. de explotación	(16.621)	(22.064)	(191)	(682)	(14.449)	307	(11.063)	(176)	(42.324)	(22.615)
Ingresos financieros	103	67	2	7	-	-	-	-	105	74
Gastos financieros netos	(1.984)	(8.261)	-	(344)	(3.465)	(1.758)	(1.650)	(15)	(7.099)	(10.378)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	(1)	16	(1)	16
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	229	(5.316)	229	(5.316)
Resultado antes de impuestos	(18.501)	(30.258)	(189)	(1.019)	(17.914)	(1.451)	(12.485)	(5.491)	(49.089)	(38.219)

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Otra información:										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	4.637	-	-	-	398	9	5.035	9
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	(281)	(101)	-	-	(79)	(376)	(360)	(477)
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos no corrientes	8.500	1.236	8.563	4.218	144	792	6.705	23.883	23.913	30.129
Activos corrientes	196.733	195.553	210	110	1.895	2.611	2.505	3.436	201.342	201.709
Activo total consolidado	205.233	196.788	8.773	4.429	2.039	3.403	9.210	19.866	225.255	231.838
PASIVO										
Pasivos no corrientes	7.042	10.967	1.757	106	1.301	138	1.388	4.650	10.604	15.861
Pasivos corrientes	197.175	159.679	2.344	683	1.691	886	6.251	3.291	207.804	164.538
Pasivo total consolidado	204.217	170.645	4.101	789	2.992	1.908	7.640	7.941	218.950	180.399

Información por áreas geográficas

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 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2009	16.016.999	1.855	16.011.214
Retiros	-316.698	-230	-316.928
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.700.301	58.189	15.758.490
Adiciones	383.684	1.760	385.444
Retiros	-1.058.856	-	-1.058.856
Saldos al 31 de diciembre de 2010	15.025.129	59.949	15.085.078
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2009	-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
Dotaciones	-5.511	-11.997	-17.508
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-25.083	-37.501	-62.584
Deterioro:			
Saldos al 1 de enero de 2009	-	-	-
Deterioro	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Deterioro	-12.664.871	-	-12.664.871
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-12.664.871	-	-12.664.871
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.680.729	32.685	15.713.414
Saldos al 31 de diciembre de 2010	2.335.175	22.448	2.357.623

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados (véase Nota 5.a).

El alta registrada en 2010 corresponde a la adquisición de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Valdenoches adquiridos a la sociedad relacionada Geoatlant, S.L. dentro de la operación de venta de esta participación explicada en la Nota 11.

El importe de las bajas que ha tenido lugar durante el ejercicio 2010 corresponde a la venta por 990.000 euros de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad Montebalito, S.L.

El Grupo ha registrado un deterioro de 12.664.871 euros en relación con la valoración de los derechos de explotación fotovoltaicos de acuerdo a lo indicado en la Nota 5.a.

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido:

- Horas luz/año: 1.500.
- Precio kw: 0,12€/kw.

- Vida útil estimada: 30 años.

Durante el ejercicio 2010, el Grupo no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2010, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2010, no hay activos intangibles en uso que se encuentren totalmente amortizados por importes significativos.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2009	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
Adiciones	-	1.561	1.612	9.625	12.798
Retiros	-873.448	-15.320	-2.395	-	-891.164
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.208.484	200.725	81.107	35.674	1.525.991
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2009	-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
Dotaciones	-22.637	-30.037	-5.946	-3.122	-61.742
Retiros	85.431	5.810	1.781	-	93.023
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-59.927	-151.297	-76.252	-12.133	-299.608
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009	1.959.211	87.415	9.803	17.038	2.073.467
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.148.557	49.429	4.855	23.542	1.226.383

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2010.

Las principales bajas que han tenido lugar en el ejercicio 2010 corresponden a la venta de unas viviendas y garajes utilizados como locales por el Grupo con un coste de 873.449 euros que han generado una pérdida por importe de 260.708 euros recogida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2010 no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2010, existen activos materiales por importe de 32.943 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010, asciende a 31.429 euros (véase Nota 20).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2010, no existía déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

10.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros				
	01/01/2010	Altas	Bajas	Trasposos	31/12/2010
Coste:					
Terrenos	3.023.195	-	(501.154)	507.740	3.029.781
Construcciones	1.262.684	4.637.481	-	63.414	5.963.579
	4.285.879	4.637.481	(501.154)	571.154	8.993.360
Amortización acumulada:					
Construcciones	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
Deterioro:					
Construcciones	-	(281.252)	-	-	(281.252)
	-	(281.252)	-	-	(281.252)
Total neto	4.184.865	4.292.368	(501.154)	571.154	8.547.233

	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

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a un local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona, estos dos últimos adquiridos durante el ejercicio 2010 y a viviendas explotadas en régimen de alquiler con opción de compra. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2010 el local de oficinas situado en la calle Velázquez se encuentra parcialmente arrendado.

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid ha sido realizada a través de una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de "Existencias") con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.467.990 euros. El Grupo ha asumido el pago de la hipoteca que grava el local por 2.550.000 euros.

Durante el ejercicio se han traspasado viviendas desde existencias para dedicarlas al alquiler.

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 2010, hay activos inmobiliarios con un valor neto de 3.662.414 euros que se encuentran hipotecados en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (véase Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2010 no existían compromisos de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.870.515 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 siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del local de Velázquez.

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 2009	259.045
Variaciones perímetro consolidación	-
Resultados del ejercicio	16.009
Saldos al 31 de diciembre de 2009	275.054
Variaciones perímetro consolidación	4.013.992
Resultados del ejercicio	(811)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	4.288.235

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Geotlanter, S.L.	-	272.131
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248.158	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40.077	2.923
	4.288.235	275.054

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia del ejercicio 2010 son las siguientes:

	% Participación	En euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	35%	76.287.714	71.797.322	(4.198.532)
El Decano Audiovisual, S.L.	44%	91.287	(734)	(1.851)

Variaciones del perímetro de consolidación:

- Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante ha adquirido el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad. Para ello se firmó un acuerdo con cada uno de los acreedores que acceden a la operación el 24 de septiembre de 2010 registrando el Grupo las deudas con dichos proveedores dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2010 adjunto. En pago de estos derechos se van a entregar acciones de nueva emisión de la Sociedad Dominante al valor de 0,10 euros cada acción. La entrega de acciones se realizará mediante una ampliación de capital por compensación de créditos que ha sido acordada por la Junta General de Accionistas el 10 de diciembre de 2010, sujeta a la adhesión de los distintos acreedores. La ampliación de capital ha tenido lugar finalmente en febrero de 2011 (véase Nota 30).

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros.

- Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geoatlantier, S.L. a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad Dominante.

En la citada operación de compraventa también se acordaba transmitir los derechos fotovoltaicos que ostentaba la mercantil Geoatlantier, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 383.684 euros, a la Sociedad Dominante (véase Nota 8).

El precio de las participaciones se fija en la cantidad de 372.000 euros, lo que supone un resultado positivo por la venta de 116.155 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2010 adjunta.

El precio de la compraventa de las participaciones se satisface mediante diversas compensaciones de crédito entre las partes, resultando únicamente pendiente de cobro de la citada operación un importe de 180.439 euros instrumentalizados en pagarés con vencimiento en junio de 2011.

Esta compraventa se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

- La Sociedad Dominante ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones a su valor nominal en la sociedad Larisa Capital, S.L., a favor de Corporaciones Global Midway, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 60.000 euros, ha generado un resultado por importe de 13.623 euros en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Terrenos y solares	145.942.664	129.460.724
Promociones en curso de ciclo corto	4.483.512	8.872.605
Promociones en curso de ciclo largo	5.782.555	5.757.223
Inmuebles terminados	78.894.853	86.005.068
Anticipos a proveedores	22.164.789	23.342.221
Total Coste	257.268.373	253.437.841
Terrenos y solares	(38.050.592)	(25.278.370)
Promociones en curso de ciclo corto	(1.182.144)	(755.018)
Promociones en curso de ciclo largo	(577.825)	(535.683)
Inmuebles terminados	(18.918.401)	(19.841.381)
Anticipos a proveedores	(15.545.128)	(15.545.127)
Total Deterioros	(74.274.090)	(61.955.579)
Total Neto	182.994.283	191.482.262

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, 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.

Las adiciones de "Terrenos y solares" del ejercicio 2010 corresponden a la aportación de activos realizada por los suscriptores de bonos necesariamente convertibles en acciones (véase Nota 21) y se ha registrado de acuerdo con el valor de tasación determinado por expertos independientes en el proceso de emisión de los bonos.

Durante el ejercicio 2010 se ha realizado una permuta de 147 fincas, registradas dentro del epígrafe de edificios terminados, con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L., a cambio de un local comercial en la calle Velázquez (véase Nota 10). El precio de venta de estas viviendas por importe de 6.403.570 euros es satisfecho mediante la entrega de un local comercial (véase Nota 10) y un importe de 5.008.045 euros que es retenido por la parte compradora en garantía del pago de las hipotecas subrogables asociadas a las fincas (véase Nota 13).

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 2010 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 3.291 miles de euros (5.944 miles de euros en 2009), 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 2010 ha sido de 104.526 euros (véase Nota 24.d).

Al 31 de diciembre de 2010, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 20), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, ascienden a 129.521.074 y 135.448.257 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 en ejercicios anteriores, no existiendo variaciones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010. El importe de anticipos no deteriorados (6.619.661 euros) corresponde, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría 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 2010. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al 31 de diciembre de 2010 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2010 y 2009, ascienden a 11.382 y 15.347 miles de euros respectivamente, de los cuales 2.802.093 y 4.444.258 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 21).

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 mantiene 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.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 185.461.271 euros (199.009.689 euros en 2009). 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 siguiendo los principios y metodología 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 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 23.451.482 euros (21.903.084 euros en 2009). 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.

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 58.728.962 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 12.318.511 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido la ejecución hipotecaria de diversos terrenos en Yeles y Tórtola por importe de 4.031.578 euros para amortizar la deuda financiera asociada a los mismos, derivándose una pérdida de 3.045.412 euros registrada dentro del resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Euros	
	2010	2009
Clientes	6.180.235	2.994.250
Deterioros	(84.081)	(84.081)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.096.154	2.910.169
Deudores diversos	2.227.524	271.822
Total otros activos corrientes	2.227.524	271.822
Total	8.323.678	3.181.991

El importe de "Clientes" recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio (véanse Notas 10 y 12) por el que dicha Sociedad retiene la cantidad de 5.008.045 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

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 2010, recoge un importe que asciende a 655.432 euros siendo indisponible en su práctica totalidad.

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			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	39.939	8.188.887	429.106	9.337.226
Total bruto	39.939	8.188.887	429.106	9.337.226
Pérdidas por deterioro	-	(5.940.998)	-	(5.940.998)
Total neto	39.939	2.247.889	429.106	3.396.228

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2010	2009	2010	2009
Depósitos y fianzas	-	-	475.776	1.936.116
Otras participaciones	11.787	8.555	-	-
Otros valores	19.228	25.115	2.307	2.307
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	155.442	489.935
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 25)	-	248.132	120.100	120.100
Otros créditos	8.924	147.304	7.435.262	6.788.768
Total	39.939	429.106	8.188.887	9.337.226

Dentro del epígrafe "Otros créditos" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 4.481.533 euros que se encuentran en proceso de negociación.

Asimismo, dentro del mencionado epígrafe, se recoge un importe de 1.010 miles de euros correspondientes, a financiación otorgada en ejercicios anteriores a Larisa, S.L., sociedad del Grupo hasta el ejercicio 2010, para la adquisición de un terreno por parte de esta última. Dado que Larisa, S.L. ha dejado de formar parte del Grupo al 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro. Se ha acordado un calendario de pago consistente en el cobro del 20% durante el primer semestre de 2011 y del 80% restante en diciembre de 2011.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros créditos con empresas vinculadas" se recogen fianzas y depósitos y otros créditos corrientes con socios y administradores (véase Nota 25).

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2010 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 36.485.104 euros, representado por 364.851.035 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 13 de mayo de 2010 ha quedado ejecutada la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de mayo de 2010 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 366.364 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de cinco obligacionistas, representativos de 53 obligaciones, de acudir a la conversión en el segundo periodo que se ha iniciado el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010.

Con fecha 16 de diciembre de 2010 se ha ejecutado la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 10 de diciembre de 2010 en un importe de 54.727.655 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,25 euros a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose el excedente después de la paliación de pérdidas que se compensan por importe de 54.578.903 euros, a constitución parcial de la reserva legal que queda establecida en 246.980 euros.

Al 31 de diciembre de 2010, la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante son "Tres Cultura Dos Orillas, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 15,965% y el 6,315%, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2010, el valor de cotización ascendía a 0,056 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2010 un patrimonio neto por importe de 5.083.185 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

"La sociedad de capital deberá disolverse por pérdidas que dejen reducido el patrimonio neto a una cantidad inferior a la mitad del capital social, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida de lo suficiente, y siempre que no sea procedente solicitar la declaración de concursal".

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto 5/2010 de 31 de marzo. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010	5.083.185
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital	45.301.730

Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta del Consejo de Administración de fecha 22 de octubre de 2010 para aumentar el capital social hasta la cifra de 20.672.306 euros mediante la compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas.

En esta misma fecha, la Junta General de Accionistas acordó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante con las siguientes características:

- Importe de la emisión: 15.000.000 euros.
- Características y vencimientos de la emisión: obligaciones necesariamente convertibles en acciones con vencimiento a los 18 meses de la fecha de emisión.
- Destino de la emisión: las obligaciones o bonos serán íntegramente suscritos por la sociedad "Gedpro Casatejada, S.L." con destino exclusivo a servir de contrapartida para la adquisición de proyectos cuya titularidad ostenta la sociedad Elektra Holding AD, cumpliendo así el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 29 de julio de 2010.
- Importe nominal de cada valor: 10.000 euros sin prima ni descuento.
- Fecha de emisión: pendiente de fijación por el Consejo de Administración, a quien se delega la ejecución de la emisión.
- Interés: los bonos convertibles devengarán un interés del 3% anual.

Ambas operaciones de ampliación de capital se encontraban pendientes de ejecución al 31 de diciembre de 2010 habiéndose realizado la primera de ellas durante el primer trimestre del ejercicio 2011 (véase Nota 29).

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 de Capital 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 2010, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Sociedades de Capital, 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 2010 y 2009 asciende a 246.981 euros y 98.288 euros, respectivamente. El aumento del saldo respecto al ejercicio anterior se produce como consecuencia de la reducción de capital de diciembre de 2010 ya comentada anteriormente.

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.

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	
	2010	2009
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	39.489.246	39.012.455
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	42.049	42.868
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(6.879.258)	(4.656.178)
Teleoro Medios, S.L.	(89.728)	(57.715)
Larisa Capital, S.L.	-	46.737
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.534.546	1.551.978
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	437.859	439.342
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(26)	(12)
Guadahermosa Activos, S.L.	64.700	73.581
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.560.704)	(9.560.704)
Urbas Renovables, S.A.	(1.267.861)	(1.983.324)
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Romania, S.A.	25.740	25.740
Mulota Corporate, S.L.	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(713.549)	551.985
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	23.094.108	(13.514.607)
El Decano Audiovisual, S.L.	7.609	1.920
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	7.609	1.920
Total	23.101.718	25.499.768

16. Acciones propias

Las acciones de la Sociedad Dominante que adquiere el Grupo se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en las distintas sociedades del Grupo era de 11.509 acciones, representativas del 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha, valoradas a 19.582 euros. Durante el ejercicio 2010 se han vendido todas las acciones de la Sociedad Dominante por 862 euros, registrándose una pérdida de 18.720 euros en patrimonio.

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 el ejercicio 2010, es el siguiente:

Descripción	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2009	3.145.734
Dotaciones	606.833
Aplicaciones	(357.138)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3.395.429

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 2010, corresponden principalmente 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.

Adicionalmente se recoge un importe de 600.000 euros asociados a litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes (véase Nota 12).

La provisión dotada en el ejercicio corresponde a 606.833 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 han ejecutado (véase Nota 12), no habiéndose obtenido en las ejecuciones el importe necesario para cancelar estos intereses.

19. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que se ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante el ejercicio 2010 al no haberse producido ninguna venta relacionada con estos solares.

20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2010	2009
Pólizas de crédito y préstamo	4.738.640	4.779.060
Deuda por intereses	2.324.040	2.740.733
Hipotecas Subrogables	129.521.074	135.448.257
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.771.779	1.710.600
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	31.248	666.508
	138.386.782	145.345.158
Vencimientos previstos:		
A un año	59.074.342	31.132.563
A dos años	22.800.772	27.420.450
A tres años	3.030.723	24.429.233
A cuatro años	1.584.961	2.019.003
A cinco años o posteriores	51.895.985	60.349.909
Saldos incluidos en pasivo corriente	135.344.186	141.207.198
Saldos incluidos en pasivo no corriente	3.042.596	4.137.960

Dentro del epígrafe "Pólizas de crédito y préstamo" se incluye un préstamo de 1.369.917 euros con garantía pignoraticia sobre acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. titularidad de los accionistas de la sociedad 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.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2010 ascienden a 7.203.054 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2010, estaban devengados y no vencidos 2.324.040 euros.

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	145.323	91.833	145.323	124.371
Obligaciones y otros valores negociables	-	33.832.773	-	12.735
Remuneraciones pendientes de pago	-	44.603	-	39.538
Otras deudas no comerciales	-	4.988.963	339.200	2.100.944
Total bruto	145.323	38.958.172	484.523	2.277.588

Con fecha 24 de febrero de 2010 la Sociedad Dominante otorgó escritura pública de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 45.000.000 de euros. El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante acordó el 30 de agosto de 2010 ampliar el periodo de suscripción previsto en la citada escritura pública hasta el día 15 de octubre de 2010 acordándose el cierre de dicho periodo de suscripción con efectos de fecha 16 de octubre de 2010. Las características de esta emisión son las siguientes:

- La emisión de bonos no se cubrió enteramente en los importes previstos, quedando fijado su importe definitivo en 33.620.000 euros.
- Los bonos son necesariamente convertibles en acciones de nueva emisión de la Sociedad Dominante.
- La contrapartida de los bonos emitidos son activos inmobiliarios (aportación de activos libres de cargas, que permite incorporar por equivalencia el valor patrimonial tasado de las mismas según valoraciones actualizadas realizadas por experto independiente nombrado al efecto por el Registro Mercantil).
- La conversión se realizará de acuerdo a los siguientes plazos y condiciones:
 - o Dentro de los 30 días siguientes, una vez transcurridos cuatro meses a partir de la fecha del cierre de la suscripción de los bonos, un 20% de los bonos de los que sea titular cada bonista, incrementados en sus intereses correspondientes, serán convertidos necesariamente en acciones de la Sociedad Dominante.
 - o Dentro de los 30 días siguientes al vencimiento de la emisión, es decir, a partir de los doce meses siguientes a la fecha del cierre de la suscripción, se procederá a la conversión del resto de bonos.
- El precio de conversión es el mayor entre el valor nominal de la acción o el promedio de cierre de la cotización en el mes anterior al día antes de la fecha de conversión.
- Se fija como tipo de interés un 3% anual a favor del accionista, que se liquidará de una sola vez al final de cada período de conversión. Los intereses devengados se incrementarán obligatoriamente al principal objeto de conversión.

Como contrapartida de esta emisión, la Sociedad Dominante ha recibido los solares y terrenos activados en existencias (véase Nota 12) y un parking en Estepona activado en inversiones inmobiliarias (véase Nota 10).

El primer 20% de la emisión se ha convertido en capital durante el mes de marzo de 2011 (véase Nota 30).

Dentro del epígrafe "Otras deudas no comerciales" se incluyen principalmente deudas con partes vinculadas (véase Nota 25).

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Proveedores	18.358.464	5.124.371
Proveedores efectos a pagar	2.113.542	3.020.109
Proveedores por compras de terrenos	2.958.771	2.252.027
Anticipos de clientes (Nota 12)	2.802.093	4.444.258
Total bruto	26.232.870	14.840.765

El epígrafe "Acreeedores 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 acreeedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

22. 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 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							
	31-12-2010				31-12-2009			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes						
Activo por impuesto diferido	-	7.453.260	-	-	-	7.453.260	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.724.090	-	6.383.609	-	1.776.972	-	5.622.856	-
I.P. Impuesto corriente	57.474	-	104.208	-	53.301	-	107.025	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	373.704	-	-	-	255.433	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	383.268	-	-	-	216.567	-
Otros	339.539	-	3.052	-	508.457	-	10.996	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	4.020.751	-	-	-	8.092.794
Total	7.121.102	7.453.260	7.247.841	4.020.751	2.338.730	7.453.260	6.212.877	8.092.794

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 fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad Dominante solicitó 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, febrero y marzo de 2009, ascendentes a 187.856 euros, respectivamente. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013 junto con los intereses de demora de dicho aplazamiento que, al 31 de diciembre de 2010, que han ascendido a 648.410 euros y se han registrado como mayor deuda con la Hacienda Pública de acuerdo con un criterio financiero.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	2010		2009	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	1.283.124	-	1.659.665
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	2.187.083	-	2.751.624
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	50.789	-	169.297
Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	499.755	-	3.512.208
Créditos fiscales	7.453.260	-	7.453.260	-
Total	7.453.260	4.020.751	7.453.260	8.092.794

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(49.089.442)	(38.219.391)
Diferencias permanentes	361.557	2.747
Base contable	(48.727.885)	(38.216.644)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	-
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	4.072.138	4.340.920
Ingreso por impuesto sobre sociedades	4.072.138	4.340.920

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 el ejercicio 2010 asciende a 4.072.138 euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2010, 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
2010	44.289.865	2025
Total	127.734.110	

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 2010, 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.

23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.380.153 euros.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados para las cuentas anuales consolidadas.

24. 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 2010 y 2009, es como sigue:

	2010	2009
Madrid	-	518.477
Almería	7.251.079	3.173.251
Guadalajara	9.665.041	47.472.531
Toledo	2.809.802	-
Málaga	-	137.500
Total	19.725.922	51.301.759

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
+/- Variación de existencias de terrenos y solares	(16.481.940)	27.704.209
Compras	28.188.475	107.470
Obras y servicios	541.791	3.835.880
Aprovisionamientos	12.248.326	31.647.559

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios	1.256.606	1.326.929
Seguridad Social a cargo de la empresa	328.721	292.002
Otros gastos sociales	62.407	49.497
Total	1.647.734	1.668.428

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009, ha sido de 28 y 40 personas, respectivamente.

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2010		2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	7	-	6	-
Jefes y Técnicos	3	2	6	2
Administrativos y comerciales	3	8	4	14
Oficinas varias y subalternos	5	-	6	2
Total	18	10	22	18

Durante el ejercicio 2010 no ha habido personas empleadas por el Grupo con una discapacidad mayor o igual al 33%.

d) Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2010	2009
Ingresos financieros:		
Beneficios en valores negociables	-	605
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	104.821	73.735
	104.821	74.340
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(6.679.181)	(8.147.597)
Gastos financieros capitalizados (Nota 12)	104.526	281.800
Resultado y deterioro de instrumentos financieros	228.655	(5.316.291)
Otros gastos financieros	(524.685)	(2.512.256)
	(6.870.685)	(15.694.344)
Resultado financiero	(6.765.863)	(15.620.004)

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			
	2010		2009	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
Sociedad dominante:	(34.253.088)	(34.253.088)	(30.052.076)	(30.052.076)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(805)	(805)	(818)	(818)
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(857.388)	(857.388)	(2.223.098)	(2.223.098)
Urbanjar Ibérica, S.L.	(6.140)	(6.140)	(17.432)	(17.432)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	(1.486)	(1.486)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	(13)	(13)
Guadahermosa Activos, S.L.	(930)	(930)	(8.882)	(8.882)
Urbas Renovables, S.A.	(8.814.831)	(8.814.831)	(187.633)	(187.633)
Urbas Bulgaria, EOOD.	(991)	(991)	-	-
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(954.963)	(954.963)	(1.265.534)	(1.265.534)
Integración Puestas en equivalencia				
Geoatlantier, S.L. (*)	-	-	16.287	16.287
Integración proporcional:				
Larisa, S.L. (*)	-	-	(105.250)	(105.250)
Teleoro Medios, S.L.	(128.168)	(128.168)	(32.536)	(32.536)
Total	(45.017.304)	(45.017.304)	(33.878.471)	(33.878.471)

(*) Baja perímetro de consolidación por venta en 2010.

25. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con empresas vinculadas:

	Euros	
	2010	2009
Gastos financieros		
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	450.361
Iror Inversiones, S.L.	397.819	604.970
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	240.038
Total	397.819	1.295.369

Al 31 de diciembre de 2010 existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2010

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 21)
Iror Inversiones, S.L.	-	-	(2.580.226)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	71.897	(456.221)
Otros	-	48.203	(66.884)
	797.113	120.100	(3.103.331)

Ejercicio 2009

Sociedad	Euros			
	Cuentas por Cobrar	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)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	116.710	124.066	-
Otros	-	-	-	(68.778)
Total	797.113	120.100	248.132	(2.080.941)

26. 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 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración ni de personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, 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 y personas vinculadas 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	Función
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanijar Ibérica, S.L.	Administrador

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.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2010

	Euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120.000	-	12.000
Alta Dirección	352.000	-	-

Ejercicio 2009

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

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2010 han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, 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 consolidada adjunta.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sesión del 28 de mayo de 2010 acordó que, dada la falta de liquidez, es imposible abonar en metálico las dietas a los Consejeros, acordando entregar obligaciones convertibles en acciones o acciones que serán emitidas por la Sociedad Dominante para la amortización de deuda (asimismo se acuerda que conforme a lo aprobado en la Junta General del 9 de junio de 2006, se pague, 251 miles de euros entre los Consejeros por su dedicación; por otra parte se acuerda pagar 32 miles de euros a empleados que hayan tenido una dedicación destacada en el Grupo).

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

27. Retribución a los auditores

Durante los ejercicios 2010 y 2009, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes (en miles de euros):

Descripción	2010	2009
Servicios de Auditoría	75	87
Servicios relacionados con la auditoría (revisión limitada)	55	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	130	87

El auditor principal no ha realizado asesoramiento fiscal alguno ni trabajos de consultoría.

28. 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.

29. 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 20, 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.

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.

Para controlar la estructura financiera y optimizar el coste financiero de la misma, el Grupo utiliza el ratio de apalancamiento (relación deuda financiera / patrimonio neto). A 31 de diciembre de 2010 las cifras de endeudamiento son las siguientes:

	Euros
Endeudamiento neto	138.386.782
Patrimonio neto	5.962.780

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

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 20.

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2011, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	2.421.341
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	161.430
Cobros explotación	2.582.772
Pagos de edificios en curso y terminados	(558.146)
Pagos por costes de estructura	(1.751.348)
Pagos explotación	(2.309.494)
Cash flow por operaciones de explotación	273.278
Cash flow neto otras operaciones	120.000
Obtención de nueva financiación	585.000
Pago de intereses	(194.341)
Cash flow neto por impuestos estatales	(726.000)
Cash flow por otras operaciones	(215.341)
Disponibilidad final	57.937

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véase Notas 15 y 30), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con una pronta recuperación del mercado, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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.

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo 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.

30. Hechos posteriores

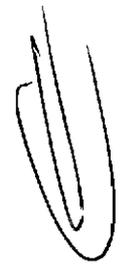
La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, de créditos hasta el importe máximo de 20.672.306 euros (véase Nota 15). Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha procedido a declarar el cierre de la ampliación de capital mediante compensación de créditos, habiéndose alcanzado acuerdos con acreedores por un importe total de 15.000.000 de euros, de los cuales 11.920.272 euros han suscrito dicha ampliación mediante la compensación de sus créditos por lo que se ha procedido a la ejecución del acuerdo de ampliación de capital por dicho importe, y el resto corresponde a acuerdos con otros acreedores para capitalizar dichas deudas en próximas ampliaciones.

Con fecha 16 de febrero de 2011, se ha iniciado el período para la conversión del 20% de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.00 euros aprobada por la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 10 de diciembre de 2010 (véase Nota 15) que ha sido ejecutada con fecha 16 de marzo de 2011 aumentándose el capital social por un importe de 6.687.855 euros.

Igualmente, en la Junta General del 10 de diciembre de 2010, se aprobó la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 de euros como contrapartida de la adquisición de activos de la sociedad Elektra Holding AD. Se espera que se produzcan avances a lo largo del año 2011.

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%	5.906.010	-	-	4.192.764	1.927.792	(6.140)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	Proporcional	50,00%	31.515	-	(31.515)	63.030	(46.852)	-
Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	Global	100%	920.099	-	(920.099)	886.509	(1.600.076)	(968.592)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*) (1)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(6.882.268)	(857.388)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	434.559	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.393	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción Inmobiliaria	Bucarest	Global	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	(991)
Urbas Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	Global	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	Global	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Urbas 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	(234.897)	(128.168)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	Puesta en equivalencia	44%	35.200	-	-	94.000	(711)	(1.851)
Urbas Land Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Málaga	Puesta en equivalencia	35%	4.248.157	-	-	6.860.175	1.875.213	(3.168.028)
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	Global	100%	12.015.000	(9.306.612)	(9.306.612)	3.600.000	(2.159.472)	(397.990)
Total					28.887.996	(784.900)	(9.779.694)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2010, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadalupe, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:



Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Método de Consolidación	Porcentaje de Participación Indirecta	Euros					
					Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2009
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 01, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	6.001	-	-	3.006	45.873	(818)

(*) Datos a 31 de diciembre de 2010 no auditados.

GRUPO URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2010

Introducción

La evolución de la gestión del Grupo Urbas Guadahermosa durante el ejercicio 2010 ha estado marcada por la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como por la contracción 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 2011.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2010 y evolución previsible durante el ejercicio 2011.

Se ha realizado en el ejercicio 2010 una dotación contable muy relevante de provisiones en el Grupo Urbas Guadahermosa S.A. que asciende a 20,3 millones de euros, lo que ha influido en el resultado final de la cuenta de Pérdidas y Ganancias; de este modo se dispone de unos estados financieros ajustados a las valoraciones más estrictas que posibilite, una vez superadas las crisis global e inmobiliaria, recoger su efecto positivo sobre la contabilidad del Grupo.

La cifra de negocios del Grupo durante el ejercicio 2010 ascendió a 19,7 millones de euros y ha estado afectada por las crisis mencionadas que han influido negativamente en la actividad del mismo durante 2010 y han supuesto no sólo la fuerte restricción del crédito bancario sino también la disminución de las ventas de inmuebles y solares. El Grupo Urbas Guadahermosa, a 31 de diciembre de 2010, disponía de 28 promociones con 495 viviendas, junto con 10,2 millones de m² de suelo, en los que se han incluido las incorporaciones derivadas de la contrapartida a la emisión de obligaciones necesariamente convertibles realizada en 2010. Asimismo para alquiler disponía de una nave industrial en la provincia de Madrid, junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). Se espera que a medida que se materialice la salida de la crisis inmobiliaria se reactive la venta y alquiler de las existencias. La plantilla, a la fecha antes citada, era de 28 personas, habiéndose reducido desde las 40 de 31 de diciembre de 2009.

En cuanto a las acciones de la Sociedad matriz, Urbas Guadahermosa S.A., es preciso señalar que las crisis antes citadas, 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 2010 se contrataron un total de 555.600.982 acciones, lo que supone una rotación de 1,52 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas en general y de la española en particular, los problemas de deuda pública y medidas de austeridad implantadas, junto con el aumento del IVA, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, 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 la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro hasta el 20%, que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo, así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. Las crisis mencionadas, que han influido negativamente en la actividad del Grupo durante 2010, han supuesto además la restricción del crédito bancario. Dicha situación se estima que permanezca en los siguientes ejercicios. 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 2011 y su mantenimiento, con matices, en los siguientes.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2010 hay que destacar la reducción de un 5% en la deuda bancaria que ha pasado de 145,4 millones de euros en 2009 a 138,4 millones de euros. Por otra parte, la reducción de capital efectuada por la Sociedad matriz en el ejercicio 2010 por un

importe de 54.727.655,25 euros mediante la disminución de nominal a 0,10 euros por acción ha permitido tener un balance más equilibrado y ha facilitado la realización de operaciones beneficiosas para el Grupo y sus accionistas y los obligacionistas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

De acuerdo con lo aprobado en la Junta General de 10 de diciembre de 2010, el capital social de Urbas Guadahermosa S.A. está constituido por 364.851.035 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,10 euros que suponen 36.485.103,50 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.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 20 de mayo de 2010, 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.

La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, hasta 20.672.305,84 euros por compensación de créditos.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz al 30 de diciembre de 2010, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Ángel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 6,315 %, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L.) 15,965 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten a la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

La autocartera de Urbas Guadahermosa S.A., a 31 de diciembre de 2010 estaba representada por 2.042 acciones propiedad de Urbanijar Ibérica S.L. La Junta General celebrada el 10 de diciembre de 2010 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 el último trimestre de 2010 se emitieron obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.000 euros como contrapartida a la incorporación de activos inmobiliarios.

En la Junta General celebrada el día 10 de diciembre, se aprobó una emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 euros como contrapartida de adquisición de activos de Elektra Holding AD.

Consejo de Administración y Estatutos

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.

En la Junta General celebrada el 28 de mayo de 2010 quedaron aprobados los nombramientos como consejeros de las entidades Espartel Fund Investment S.L. y Aurici del Sur S.L., quienes designaron como representantes respectivamente a D. Enrique Lahuerta Tornos y a D. Juan Antonio Acedo Fernández. En la misma quedó vacante como consejero el puesto de D. Ignacio Checa Zavala, por haber cumplido el plazo el plazo estatutario para el que fue nombrado.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

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 Romania S.A. (99%), 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%), Loinsa (90%), Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (35%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

El Grupo es titular de derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. 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 y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2010 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2010.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 14 de febrero de 2011 procedió a aprobar la ampliación de capital de la Sociedad matriz por un importe de 11.920.271,84 euros derivada de la autorización, antes indicada, para compensación de créditos.

En el primer trimestre del ejercicio 2011 se producirá la conversión en capital del 20% de los bonos necesariamente convertibles en acciones correspondientes a la emisión realizada en 2010 por un importe total de 33,6 millones de euros.

El elevado volumen de contratación de acciones durante los dos primeros meses de 2011 ha originado que la rotación de capital en los doce últimos meses ascienda a 1,97 veces, situándose como primera entidad en el Mercado Continuo, sin tener en cuenta las Sociedades del Ibex.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2010

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
28/12/2010	36.485.103,50	364.851.035	364.851.035

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 JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	4.500	23.038.488	6,316
ARCO 2000, S.L.	23.038.488	0	6,314

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 DE IRIZAR ORTEGA	04/08/2010	Se ha descendido del 3% del capital Social
DON JOAQUIN ANGEL MINGUEZ NAVARRO	07/06/2010	Se ha superado el 5% del capital Social
ARCO 2000, S.L.	07/06/2010	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
AURICI DEL SUR S.L.	1.000	0	0,000
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 JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN	10.000	0	0,003
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	58.245.831	0	15,964

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	15,964

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	15,973
--	--------

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
0	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 10 de diciembre de 2010 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. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	--	PRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	09/06/2004	26/06/2009	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
AURICI DEL SUR S.L.	--	CONSEJERO	28/05/2010	28/05/2010	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	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
EURO COMETA S.L.	--	CONSEJERO	12/05/2009	12/05/2009	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	22/04/2008	22/04/2008	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
DON IGNACIO CHECA ZAVALA	INDEPENDIENTE	26/05/2010

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
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	--	TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Número total de consejeros dominicales	1
% total del Consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero
DON FERNANDO BELTRAN BUSTOS

Perfil
ECONOMISTA

Nombre o denominación del consejero
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE CHAMPOURCIN

Perfil
ECONOMISTA

Número total de consejeros independientes	2
% total del consejo	22,222

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
AURICI DEL SUR S.L.	--
DARIVENIA MARKETS S.L.	--
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	--
EURO COMETA S.L.	--
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	--

Número total de otros consejeros externos	5
% total del consejo	55,556

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

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.

Nombre o denominación social del consejero

FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Motivos

Su representante D. Ricardo López, tiene parentesco con el Presidente de la Sociedad.

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 D. Enrique Lahuerta es actualmente Director General de Urbas Guadahermosa S.A.

Nombre o denominación social del consejero

AURICI DEL SUR S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

Motivos

Su representante D. Juan Antonio Acedo ha mantenido acuerdos con esta Sociedad.

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:

NO

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
Retribucion Fija	120
Retribucion Variable	0
Dietas	0

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	12

Total	132
--------------	------------

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
------------------	-------------------------

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 contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	132	0
Externos Dominicales	0	0
Externos Independientes	0	0
Otros Externos	0	0
Total	132	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en miles de euros)	132
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
DON JESUS ORDOÑEZ GUTIERREZ	DIRECTOR DE EXPANSION
DON IGNACIO OTERO DE IRIZAR	SUBDIRECTOR GENERAL

Nombre o denominación social	Cargo
DON OSCAR GRACIA SORIANO	DIRECTOR COMERCIAL
DON FRANCISCO MARTIN APARICIO	DIRECTOR FINANCIERO
DON ENRIQUE LAHUERTA TORNOS	DIRECTOR GENERAL
DON IVAN CUADRADO LOPEZ	DIRECTOR JURIDICO

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	352
---	-----

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.</p> <p>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 de Consejeros.</p> <p>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:</p>

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

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:

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:

NO

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 el 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 cesaran 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 incursos 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	12
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	2
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	2
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	0
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	0,000

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 Consejo de Administración 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 auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Guadalupe, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia de 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 2009, 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 2010, ha incluido salvedades. Estas salvedades vienen motivadas por la negativa evolución de los sectores inmobiliario y fotovoltaico durante 2009 y las restricciones de crédito bancario, junto con su prevista continuación durante 2010, lo que impide la citada evaluación. En los informes anuales auditados del ejercicio 2009, los administradores han señalado este riesgo de liquidez.</p> <p>En las reuniones que ha mantenido la representación de la Sociedad con el auditor externo se han analizado las 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 2010 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 fundamentadas y condicionadas por la citada evolución.</p> <p>Para el cumplimiento de los pagos previstos en el plan de negocio, y superación de estas salvedades, el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa 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, emisión de obligaciones convertibles en acciones, refinanciación de la deuda bancaria y realización de operaciones corporativas tanto en el sector inmobiliario como en el fotovoltaico. 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.</p> <p>El Comité de Auditoría informará a Deloitte de los resultados de estas actuaciones con el fin de que pueda realizar tanto la valoración objetiva de las citadas iniciativas y la incidencia de las mismas, así como la correspondiente evaluación. Además el Comité de Auditoría para conocimiento de la Junta General de Urbas Guadahermosa S.A. a celebrar en mayo 2010, indica que durante el ejercicio 2009 y el período transcurrido de 2010 ha mantenido seis reuniones en las que resumidamente manifiesta que ha tratado de forma detallada, entre otros temas: integridad de la información interna, conversión obligaciones, gestión de riesgos, informes de cuentas, tasaciones de activos, emisión de nuevas obligaciones, además de las salvedades del auditor externo.</p>

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	6	6

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	31,6	31,6

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
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	OTRO EXTERNO
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	VOCAL	OTRO EXTERNO
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	SECRETARIO-VOCAL	DOMINICAL

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
DON JOSE MARIA LAMO DE ESPINOSA MICHELS DE	VOCAL	INDEPENDIENTE

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

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 máxima.

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 Administracion la cuantia de las retribuciones de los Consejeros, dentro de los limites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.
Informar sobre los contratos y la retribucion de los integrantes de la alta direccion.
Informar sobre los planes de incentivos de caracter plurianual que afecten a la alta direccion y, en particular, a aquellos que puedan establecerse con relacion al valor de la accion.
Velar por la transparencia de las retribuciones y su inclusion en la memoria y en el Informe Anual de Gobierno Corporativo de conformidad con las exigencias de la legislacion 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 Administracion, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de los auditores externos a que se refiere el articulo 204 de la Ley de Sociedades Anonimas.
Supervisar los servicios de Auditoria interna en el caso de que exista dicho organo dentro de la Sociedad.
Conocer el proceso de informacion financiera y de los sistemas de control interno de la Sociedad.
Relacionarse con los auditores externos para recibir informacion sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relaciones con el proceso de desarrollo de la auditoria de cuentas, asi como recibir todas aquellas otras comunicaciones previstas en la legislacion de auditoria de cuentas y en las normas tecnicas de auditoria.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulaci3n de las comisiones del Consejo, el lugar en que est3n disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicar3 si de forma voluntaria se ha elaborado alg3n informe anual sobre las actividades de cada comisi3n.

Denominaci3n comisi3n

COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Breve descripci3n

Se encuentran en la web [hppt://www.grupourbas.com](http://www.grupourbas.com)

Denominaci3n comisi3n

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripci3n

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

B.2.6 Indique si la composici3n de la comisi3n ejecutiva refleja la participaci3n en el Consejo de los diferentes consejeros en funci3n de su condici3n:

NO

En caso negativo, explique la composici3n de su comisi3n ejecutiva
No existe en la Sociedad Comision Ejecutiva

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoria 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:

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:

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 interes a causa de sus actividades fuera de URBAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberan 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 interes.

Art. 73 Potenciales Conflictos:

Se considerara que existan potenciales conflictos de interes, 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 deberan 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 interes.

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.

Durante el ejercicio 2010 los riesgos más importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus aspectos inmobiliarios como financieros.

Todo ello ha llevado a un estancamiento en el crecimiento económico con un paro muy elevado y al incremento del déficit público acompañado de elevadas tensiones en el mercado de la deuda pública. A todo ello hay que unir la modificación de la legislación que regula alguna de las actividades a las que dedica el Grupo, especialmente en el campo de las energías fotovoltaicas. Los riesgos se han manifestado asimismo en la modificación de las condiciones y facilidades crediticias por parte de las entidades financieras, tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos.

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

Describa 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	
28/05/2010	20,790	15,590	0,000	0,000	36,380
10/12/2010	20,160	36,310	0,000	0,000	56,470

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 28 de mayo de 2010, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso de las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2009 y aplicación de su resultado. Examen y aprobación, en su caso de las cuentas sociales consolidadas y del informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2009 y aplicación de su resultado.

Aprobación de la gestión social llevada a cabo por el Consejo de Administración.

Votos a favor.- 98,5%

En contra.- 1,95%

Abstenciones.- 0

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, si procede, el nombramiento de la mercantil Esparte! Fund Investment S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, en sustitución de Don Joaquín Angel Minguez Navarro, que presentó su renuncia al cargo.

Votos a favor.- 98,05%

En contra.- 1,95%

Abstenciones.- 0

Cuarto.- Nombramiento, si procede de la mercantil Aurici del Sur S.L. como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando la vacante existente que quedará formado por diez miembros.

Votos a favor.- 98,05%

En contra.- 1,95%

Abstenciones.- 0

Quinto.- Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte S.L.

Votos a favor.- 98,05%

En contra.- 1,95%

Abstenciones.- 0

Sexto.- 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.

Votos a favor.- 98,05%

En contra.- 1,95%

Abstenciones.- 0

Séptimo.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de la 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.- 98,05%

En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Octavo.- Adicionalmente y como complemento a la autorización vigente concedida por la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el día 26 de junio de 2009, autorización, si procede, al Consejo de Administración por el plazo de 5 años para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad.

Votos a favor.- 98,01%
En contra.- 1,99%
Abstenciones.- 0

Noveno.- 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.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0

Décimo.- Ruegos y preguntas.

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

Votos a favor.- 98,05%
En contra.- 1,95%
Abstenciones.- 0.

En la Junta General celebrada el día 10 de diciembre de 2010, se aprobaron los siguientes acuerdos:

Primero.- Examen y aprobación, en su caso, del Balance de Situación Intermedio junto con las Notas Explicativas e Informe de Auditoría correspondientes al período finalizado a 30 de junio de 2010 y aplicación de su resultado.

Votos a favor.- 98,34%
En contra.- 1,41%
Abstenciones.- 0,25%

Segundo.- Reducir, si procede, el capital social en 54.727.655,25 euros, desde los 91.212.758,75 euros actuales a 36.485.103,50 euros, mediante la reducción del valor nominal de cada una de las 364.851.035 acciones ordinarias con derecho a voto, que pasará de los 0,25 euros actuales a 0,10 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. cerrado a 31 de diciembre de 2009 y a 30 de junio de 2010 (previamente verificados por los auditores de cuentas de la sociedad).

Votos a favor.- 98,41%
En contra.- 1,52%
Abstenciones.- 0,06%

Tercero.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de VEINTE MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS CINCO EUROS CON OCHENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (20.672.305,84 Euros), mediante la compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento del capital acordado.

Votos a favor.- 98,54%
En contra.- 1,34%
Abstenciones.- 0,12%

Cuarto.- Emisión, si procede, de Bonos convertibles necesariamente en acciones, hasta la cifra de quince millones de Euros, con fijación de las condiciones y bases de conversión de las mismas, y delegación al Consejo, en caso de aprobación, para la fijación de la fecha de ejecución de la emisión y en su caso de la ampliación derivada que se acuerde.

Votos a favor.- 98,61%
En contra.- 1,33%
Abstenciones.- 0,06%

Quinto.- Autorización, en su caso, al Consejo durante el plazo improrrogable de cinco años, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento de Registro Mercantil, y 511 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, y en una o varias veces para la emisión de obligaciones convertibles y/o canjeables por acciones de la sociedad, con atribución al mismo, para fijar las condiciones de las mismas.

La cifra máxima de las emisiones autorizadas bajo dicha delegación, no podrá superar la cifra global de TREINTA MILLONES DE EUROS, ni la emisión individual en cada caso obligar a aprobar simultáneamente una ampliación de capital de cifra superior al veintinueve por ciento del capital total resultante después de ella.

Votos a favor.- 98,56%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Sexto.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de la 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.- 98,38%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Séptimo.- 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.- 98,57%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

Octavo.- Ruegos y preguntas.

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

Votos a favor.- 98,69%
En contra.- 1,25%
Abstenciones.- 0,18%

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

Explique

Esta previsto en breve plazo el nombramiento de consejero independiente.

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

Explique

Esta previsto en breve plazo el nombramiento de consejero independiente.

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

En el Consejo de Administración Dña M Isabel Sanz Rojo es representante de la Sociedad Darivenia Markets S.L.

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 concorra 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

No Aplicable

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 consjeros 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 si 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 GUADAJERMOSA 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

28/02/2011

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

NO

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010 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 30 de marzo de 2011. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2010, estando extendidos en 48 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: AURIO DEL SUR
(representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández)

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

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. LUIS RAMOS ATIENZA

Consejero: DARIVENIA MARKET, S.L.
(representada por D^a M^a Isabel Sanz Rojo)

D. Iván Cuadrado López, actuando en su calidad de SECRETARIO NO CONSEJERO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA “URBAS GUADAHERMOSA S.A.”,

CERTIFICO

Que con fecha 11 de abril de 2011, conforme a lo dispuesto en el art. 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Guadahermosa S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2010 los miembros del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. han suscrito la correspondiente declaración, en relación a que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 formuladas en la sesión del Consejo de 30 de marzo de 2011, 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 Guadahermosa 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 Guadahermosa 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, declaración suscrita por todos los Consejeros y cuya copia se adjunta al presente.

Y para que conste y surta los efectos oportunos, extendiendo el presente certificado, con el Visto Bueno del Presidente, en Madrid a 11 de abril de 2011.

Vº Bº

El Presidente

Secretario

**DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES
FINANCIEROS ANUALES DEL EJERCICIO 2010 URBAS GUADAHERMOSA
S.A. Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO**

Conforme a lo dispuesto en el art. 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Guadahermosa S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2010 los miembros del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. DECLARAN que hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 formuladas en la sesión del Consejo de 30 de marzo de 2011, 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 Guadahermosa 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 Guadahermosa 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 11 de abril de 2011

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

D. Luis Ramos Atienza

D. Ricardo López Vegas
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.

D. Juan Antonio Acedo Fernández
AURICI DEL SUR S.L.

D. Enrique Lamuerta Tornos
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

D^a M^a Isabel Sanz Rojo
DARIVENIA MARKET S.L.

TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.
D. Jesús Ordóñez Gutiérrez

EURO COMETA S.L.
D. José Antonio Bartolomé Nicoláso

D. José María Lamo de Espinosa y Michels de Champourcin