

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES  
Dirección de Informes Financieros y Contables

C/ Serrano, 47  
28001 Madrid

Madrid, a 13 de mayo de 2011

Muy señores nuestros,

Nos referimos a su carta del pasado 26 de abril de 2011, con número de registro de salida 2011058356 recibida en nuestras oficinas el pasado 28 de abril de 2011. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2010 de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. (en adelante Urbas o la Entidad), recibidos en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de abril de 2011.

Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

*1. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas, el auditor ha puesto de manifiesto una limitación al alcance debido a que los informes de expertos independientes utilizados para estimar el valor recuperable de los derechos de explotación de proyectos solares fotovoltaicos, están tomando hipótesis que no son acordes a la situación actual del sector. Dado que en el transcurso del trabajo de auditoría Urbas no ha dispuesto de tasaciones, que reflejen unas hipótesis más conservadoras en el cálculo de los flujos de efectivo previstos y las tasas de descuento aplicadas, no ha sido posible para el auditor estimar el importe del deterioro adicional que sería necesario registrar.*

*1.1 La entidad deberá aportar a los auditores de la sociedad la documentación y realizar las actuaciones necesarias, así como el auditor efectuar las pruebas adicionales pertinentes, a fin de que pueda ser obviada la limitación al alcance, debiendo remitir a esta Comisión Nacional las conclusiones del auditor complementarias al informe de auditoría previamente remitido o, manifestación expresa de los auditores en este sentido.*

La Dirección de Urbas puso en su día a disposición de los auditores la tasación del experto independiente en base a la que los Administradores han estimado el valor recuperable de los citados derechos, que estiman apropiadas. En este sentido ponemos también a disposición de esta Comisión la citada tasación que soporta las actuaciones llevadas a cabo por los Administradores en la formulación de las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas.

*Asimismo, deberán aportar la siguiente información:*

*1.2 Una descripción de las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente y que el auditor considera que deberían ser más conservadoras.*

Las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente son, de acuerdo a lo indicado en la Nota 6 de la memoria individual, así como en la Nota 8 de la memoria consolidada, en lo referente a la explotación económica, 1.500 horas luz al año a un precio/kw de 12 euros/kw durante un período de 30 años.

Otras hipótesis consideradas son el coste de la instalación, estimado en 20.000.000 de euros para una instalación de 10.000 kw, a razón de 4.000.000 de euros durante los primeros cinco años, así como un coste financiero de un 7% sobre el coste de la instalación durante ese mismo período (280.000 euros durante los primeros cinco años), estimando que es autofinanciado a partir de ese ejercicio.

La Dirección de Urbas se ha reunido varias veces con los auditores externos para analizar la razonabilidad de las citadas hipótesis, que no obstante el auditor ha considerado agresivas. En particular, las razones por las que el auditor considera que las hipótesis deberían haber sido más conservadoras son la relativa a la autofinanciación a partir del sexto año así como la tasa de descuento aplicada a los flujos del proyecto (4,67%).

### *1.3 Un análisis de sensibilidad del valor recuperable de los derechos de explotación de proyectos solares fotovoltaicos ante variaciones razonablemente posibles en cada una de estas hipótesis clave.*

El análisis de sensibilidad de los descuentos de flujos de caja que generaría el parque refleja que con tasas de descuento superiores al 5% el valor de la inversión no se recuperaría en su totalidad. No obstante lo anterior la Dirección de Urbas ha considerado apropiado tomar el valor de tasación del experto independiente como referencia del valor recuperable, lo que atendiendo a lo requerido por la normativa contable ha supuesto un deterioro significativo por importe de 12.665 miles de euros en relación con los citados derechos de explotación fotovoltaicos (véase Nota 5.a de las cuentas anuales consolidadas de Urbas), que sitúa el valor en libros de los derechos de explotación en las cuentas anuales consolidadas en un importe de 2.335 miles de euros, dado que la actual situación de mercado requiere rentabilidades inferiores a las que se han venido obteniendo en ejercicios anteriores, debiendo adecuarse los objetivos o estrategias del Grupo a las nuevas condiciones de mercado.

*2. En los informes de auditoría relativos a las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas, el auditor ha puesto también de manifiesto un párrafo de énfasis relacionado con la capacidad de la sociedad y del grupo de continuar con sus operaciones, que está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del grupo, a la formalización definitiva de nuevas vías de financiación y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.*

*En relación con este párrafo de énfasis, deberán completar los desgloses facilitados en las memorias de las cuentas anuales, remitiendo información actualizada a la fecha de contestación del presente requerimiento, sobre las medidas previstas por la entidad y su grupo, los acuerdos alcanzados y el calendario previsto de implantación para asegurar la continuidad del negocio de la entidad y su grupo a que hace referencia el auditor. En concreto, deberán facilitar la siguiente información:*

#### *2.1 Estado del proceso de reestructuración de la deuda financiera, así como la fecha estimada de finalización del mismo.*

En los ejercicios 2008 y 2009, el Grupo Urbas acometió la refinanciación de su deuda financiera, con la presentación inicial de un Plan de Viabilidad, realizado por Price Waterhouse Coopers y que fue presentado conjuntamente a todo el “pool” de entidades financieras de Urbas, si bien, las negociaciones para la referida refinanciación se realizaron de forma bilateral. Se acogieron a ella, de una forma u otra, el 97,67% de las entidades financieras nacionales, quedando fuera de la misma, únicamente, el Banco Pastor.

A 31 de diciembre de 2010, los tres principales bancos del “pool” de entidades financieras (Ibercaja, CAM y Caja Murcia) aglutinan el 53,9% de la deuda bancaria nacional.

Las nuevas negociaciones se inician bien por los vencimientos del principal de los préstamos o bien por el impago de alguna cuota de amortización de principal o de intereses, tratando siempre de llegar a acuerdos antes de que entren en mora.

En la actualidad, se encuentran abiertos varios procesos de negociación para refinanciar los préstamos de Urbas, especialmente los que presentan vencimientos en el más corto plazo, fundamentalmente, a lo largo del ejercicio 2011. No obstante, en el contexto de las negociaciones con las distintas entidades financieras, no sólo se trata de dar soluciones a las deudas que vencen en el corto plazo sino de buscar soluciones a largo plazo para el conjunto de la deuda que cada entidad financiera mantiene con Urbas.

La fecha de finalización de los procesos de negociación se estima el tercer trimestre del ejercicio 2012 ya que existen préstamos tipo “bullet” con vencimiento hasta esa fecha y se prosigue con la negociación bilateral y no conjunta que dio resultados tan positivos en la primera refinanciación.

2.2 Un calendario detallado de los pagos a efectuar por la entidad y su grupo para cancelar los pasivos financieros que vencen a corto plazo, indicando como mínimo los siguientes plazos: 1 a 3 meses, 3 a 6 meses y 6 meses a 1 año. Adicionalmente, y para los plazos anteriores, detallan los recursos financieros de los que dispone o puede disponer la entidad para poder atender a los vencimientos de los distintos préstamos.

Señale, asimismo, los motivos por los cuales, el presupuesto de tesorería para el ejercicio 2011, que figura en la nota 29 Gestión de riesgos de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, no incluye los pagos que se deben realizar por el abono de intereses y amortización de deuda financiera a corto plazo<sup>1</sup>.

El calendario en función de los vencimientos por entidad financiera contando los plazos desde el 30 de abril de 2011 son los siguientes (datos en euros):

Entidad	Vencimiento de 0 a 3 meses	Vencimiento de 3 a 6 meses	Vencimiento de 6 a 12 meses
BBVA	-	-	1.017.133,8
Banco Pastor (*)	842.569,6	-	-
Banesto	8.124.740,0	-	-
Caja Duero	-	-	10.384.140,2
Caja Guadalajara	461.016,0	-	-
Cajasol	-	-	628.152,4
Caja Vital	-	-	9.989.956,6
CAM	840.000,0	-	6.595.985,0
Ibercaja	-	-	13.064.355,3
Attijariwafa Bank (*)	19.305.019,3	-	-
Banque Populaire (*)	3.815.348,2	-	-
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>33.388.693,1</b>	<b>-</b>	<b>41.679.723,2</b>

(\*) Saldos actualmente vencidos. La Dirección de Urbas está actualmente en negociaciones que le permitan la refinanciación de dichos saldos.

Las entidades financieras podrán realizar segundas hipotecas si estiman que lo permiten las valoraciones de los activos, conceder líneas de crédito contra balance si así lo decidieran o conceder nuevos préstamos hipotecarios o pólizas de crédito garantizadas por nuevos activos libres de cargas provenientes de la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones que fue cerrada con fecha 16 de octubre de 2010.

Urbas, debido a la situación del sector inmobiliario, no tiene capacidad a la fecha actual de generar liquidez para hacer frente a los servicios de deuda, por lo que pueden, temporalmente, realizarse las alternativas descritas en el párrafo anterior unidas a las daciones en pago, que ya se han llevado a cabo en los últimos tres ejercicios.

Por otra parte, en este contexto cabe señalar que no se ha incluido en el cash flow del ejercicio 2011 ningún pago de intereses ya que una de las hipótesis del mismo ha sido no emplear tesorería en el pago de cargas financieras, puesto que en toda negociación con las distintas entidades financieras el planteamiento inicial es la carencia tanto en principal como en intereses de los préstamos.

Si bien en alguno de los casos no se consigue dicha carencia, sí se logra que los intereses sean pagados por nuevos recursos aportados por las entidades financieras, cuyas garantías son segundas hipotecas en la mayoría de los casos o la aportación de algún activo libre de cargas en un número reducido de ocasiones. En el presupuesto de tesorería, la partida "Obtención de nueva financiación" incluye los nuevos recursos a ser aportados por las entidades financieras para el pago de ciertos costes de estructura. Por consiguiente, no se ha incluido en la estimación de tesorería la salida de caja por el pago de intereses pero tampoco se ha incluido la partida que recogería los ingresos derivados de los nuevos préstamos concedidos para poder hacer frente a los mismos.

<sup>1</sup> Según se indica en la nota 20 de la memoria consolidada el importe de la deuda que vence en un año asciende a 59.074 miles €

*2.3 Cualquier otra información que sea relevante para facilitar la comprensión de la situación actual de los factores que causan la duda sobre la continuidad de la actividad de la entidad y de su grupo.*

La escasa capacidad para la generación de tesorería para el pago de los costes fijos, el pago a proveedores y a las entidades financieras, y las dificultades en los procesos de refinanciación de las deudas con entidades financieras, son los factores principales que han originado que el auditor incluyera un párrafo de énfasis en el informe de auditoría.

Es cierto que las ventas se han reducido de manera significativa en 2010 respecto a 2009 (61,5%), debido fundamentalmente al descenso en las ventas de activos a entidades financieras. No obstante hay que destacar que las ventas ordinarias (desarrollo normal de la actividad de Urbas) se han duplicado, de acuerdo al siguiente detalle, aunque no son suficientes para cubrir las necesidades ordinarias de tesorería debido a la caída en los márgenes que se ha producido en los últimos ejercicios:

Ventas a entidades financieras	5.160.753	-88,3%	44.117.993
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	26,2%	-	86,0%
Ventas por actividades ordinarias	14.565.169	102,8%	7.183.766
Porcentaje sobre ingresos totales (%)	73,8%	-	14,0%
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>19.725.922</b>	<b>-61,5%</b>	<b>51.301.759</b>

La política general de Urbas de los últimos ejercicios ha estado basada en la reducción de la deuda, tanto bancaria como no bancaria.

A efectos de reducir la **deuda no bancaria**, se han realizado dos operaciones que han concluido en sendas ampliaciones de capital, no descartándose la realización de alguna otra con los mismos fines. Las emisiones realizadas han sido las siguientes:

1. Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas aprueba la emisión de obligaciones convertibles en acciones que fueron emitidas en Escritura Pública el 28 de noviembre de 2008, por un importe inicial 34,8 millones de euros (sin incluir el devengo de los intereses hasta la conversión de las obligaciones en acciones), para saldar deudas con accionistas de Urbas por diversos conceptos. Entre otros, por los préstamos dinerarios de los socios realizados para dotar de recursos a Urbas en momentos de dificultad, derivados del completo cierre de la financiación bancaria. Dicha emisión fue definitivamente transformada en capital, mediante dos ampliaciones de capital, en las fechas 12 de noviembre de 2009 y 13 de mayo de 2010 por importes de 36.998.520,50 euros y 366.364,50 euros, respectivamente, al incluir como mayor capital los intereses devengados por las obligaciones, intereses que fueron pactados en el Euribor más 50 puntos básicos, condiciones de financiación mejores que las que los mercados financieros ofrecían cuando existía el crédito meses antes de realizar esta operación.

La emisión de las obligaciones y su posterior conversión en capital, permitieron fortalecer de manera notable el balance de Urbas, lo que facilitó los procesos de refinanciación de la deuda.

2. La Junta General de Accionistas celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la ampliación de capital por un importe total de 11.920.269,90 euros mediante la compensación de créditos, por cumplir en su conjunto los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25%, estaban vencidos y exigibles, y por tanto eran líquidos, y que el vencimiento de los restantes no era superior a cinco años. Esta aprobación implicó la extinción de los citados créditos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil.

Posteriormente, con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración declaró el cierre de la ampliación, que fue inscrita en el Registro Mercantil el 7 de marzo de 2011. El Folleto de Admisión a cotización fue registrado en la CNMV el 3 de mayo de 2011.

Los créditos compensados fueron de diversa naturaleza, tanto con proveedores derivados de la actividad ordinaria de Urbas o acreedores diversos como deudas con clientes con origen era la

entrega de cantidades para la compra de viviendas pero que decidieron renunciar a las mismas en base a los contratos de compraventa (refrendados en muchos casos por sentencias judiciales).

La disminución de la **deuda bancaria** se ha producido por las operaciones de daciones en pago con las entidades financieras así como por las ventas ordinarias. Se espera reducir todavía más la deuda bancaria en los próximos ejercicios mediante la venta principalmente de producto terminado a terceros, así como por la realización de daciones en pago con entidades financieras.

Con el objetivo de mitigar el riesgo de las refinanciaciones de la deuda financiera, considerado otro de los factores detonantes del párrafo de énfasis que podrían poner en riesgo el desarrollo normal de las actividades, Urbas, con efectos de fecha 16 de octubre de 2010, realizó una emisión de obligaciones convertibles en acciones por importe de 33.620.000 euros con la contrapartida de aportación de activos libres de cargas. Esta operación permitirá aportar a las entidades financieras determinados activos que faciliten los acuerdos de refinanciación con el "pool". Los activos que se incorporaron a Urbas se recogen en la siguiente tabla (datos en euros):

Finca rústica	Circ de la Safor. Villalonga (Valencia)	5.680.000,00
Fincas rústicas	Yuncler (Toledo)	3.470.000,00
Finca urbana	Badajoz	470.000,00
Fincas rústicas	Rielves (Toledo)	1.730.000,00
Finca urbana	Casares (Málaga)	2.450.000,00
Parking	Estepona (Málaga)	1.380.000,00
Finca urbana	Rociana del Condado (Huelva)	1.350.000,00
Finca urbana	Consuegra (Toledo)	100.000,00
Fincas rústicas	Horche (Guadalajara)	930.000,00
Fincas urbanas	Loranca de Tajuña (Guadalajara)	720.000,00
Finca urbana	Villaverde - Butarque (Madrid)	15.340.000,00
<b>TOTAL</b>	-	<b>33.620.000,00</b>

La Sociedad admite que es probable y entra dentro de la estrategia del Grupo, la realización de más operaciones de esta tipología que permitan compensar deudas con clientes y acreedores así como incorporar activos de diversa naturaleza a precios interesantes que impulsen el crecimiento ordenado y la generación de tesorería recurrente para el normal desarrollo de sus actividades. Dichas operaciones añaden además la posibilidad de incorporar nuevos socios con amplia experiencia en el mundo empresarial en general, y en el sector inmobiliario en particular.

3. El artículo 35 de la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores establece el contenido del informe financiero anual, señalando que comprenderá las cuentas anuales y el informe de gestión revisados por el auditor con el alcance definido en el artículo 208 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, así como las declaraciones de responsabilidad sobre su contenido.

En este sentido, los informes financieros anuales, individuales y consolidados, remitidos por su entidad no contienen las declaraciones de responsabilidad con el contenido que establece el artículo 8 de Real Decreto 1362/2007, del 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en relación con los requisitos de transparencia relativos a la información sobre los emisores cuyos valores estén admitidos a negociación en un mercado secundario oficial o en otro mercado regulado de la Unión Europea.

3.1 Deberán remitirse las declaraciones de responsabilidad sobre su contenido, que deberán ser firmadas por los administradores, cuyos nombres y cargos se indicarán claramente.

Se incorpora como anexo a este escrito certificado y copia de las citadas declaraciones de responsabilidad.

4. La nota 12 Existencias de la memoria consolidada indica que durante el ejercicio 2010 se ha realizado una permuta de 147 fincas registradas dentro del epígrafe de edificios terminados a cambio de un local comercial en la calle Velázquez. El precio de venta de estas viviendas por importe de 6.403 miles € es satisfecho mediante

*la entrega de un local comercial y un importe de 5.008 miles € que es retenido por la parte compradora en garantía del pago de las hipotecas subrogables asociadas a las fincas.*

*En relación con esta transacción, indiquen:*

*4.1 Si la operación ha supuesto el registro de algún beneficio o pérdida en la cuenta de resultados consolidada.*

La operación ha supuesto el reconocimiento de un resultado (pérdida) en la medida en la que la operación se ha considerado como una permuta con sustancia comercial. En este sentido, la Dirección de Urbas ha entendido que la transacción califica como un intercambio de carácter comercial, en la medida en la que la configuración, entendida como riesgo, calendario e importe, de los flujos de efectivo del activo recibido difiere significativamente de la configuración de los flujos de efectivo del activo transferido. En particular, los activos transferidos corresponden a edificios terminados de segunda residencia correspondiendo los activos recibidos a una inversión inmobiliaria en Madrid que se explotará en régimen de alquiler, lo que garantiza unos ingresos recurrentes frente a los que se obtendrían de la entrega de viviendas, dado además el lento ritmo de comercialización consecuencia de la actual crisis inmobiliaria.

La contabilización de la operación se ha realizado, de acuerdo a lo requerido en la normativa, valorando el activo recibido (inversión inmobiliaria) por el valor razonable del activo entregado (existencias) más las contrapartidas monetarias entregadas a cambio, registrando la Sociedad una pérdida total por importe de 3.127 miles de euros reconocidas en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.

*4.2 Justificación de las razones por las cuáles se ha considerado que han sido transferidos los riesgos y beneficios de tipo significativo de estas fincas, teniendo en cuenta que la entidad mantiene aparentemente la obligación de pago de las hipotecas subrogables asociadas a las mismas. Indique, adicionalmente, si la operación tiene asociadas cláusulas suspensivas o resolutorias o compromisos vinculados a algún aspecto concreto de la misma.*

Urbas mantiene la obligación de pago de las hipotecas subrogables a las promociones entregadas transmitidas de la misma manera que Construcciones Tajo West, S.L. mantiene la obligación de pago de las relativas a los activos entregados. Estas obligaciones se mantienen por ambas partes, exclusivamente, en garantía de las cantidades aplazadas que han surgido en la operación.

Por otra parte, Urbas considera que se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios en la medida en la que no mantiene ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, de manera que considera correcta el tratamiento contable de acuerdo a lo indicado en el párrafo 17 de la NIC 18 así como, por ende, en la normativa aplicable a las cuentas anuales individuales y que el control de los activos ha sido transferido a las respectivas contrapartes.

Por último, cabe señalar, que la operación no tiene asociadas cláusulas suspensivas o resolutorias o compromisos vinculados a ningún aspecto concreto de la misma

*5. La nota 11 inversiones en empresas asociadas de la memoria consolidada señala que 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. Adicionalmente, indica que 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. El valor en libros de la participación de esta empresa asociada asciende a 4.248 miles €.*

*Respecto al valor en libros de esta participación facilítense:*

*5.1 Las fuentes de información y los métodos e hipótesis que ha utilizado la entidad para realizar las estimaciones de su valor recuperable con el fin de verificar si éste es superior a su valor en libros.*

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. es una sociedad dedicada a la actividad inmobiliaria. Para la determinación del valor recuperable, Urbas estima los valores razonables de los activos netos de la citada sociedad participada. De acuerdo con este criterio, y como parte del proceso

de decisión de adquisición del 35% de las participaciones de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., Urbas tomó en consideración no sólo los estados financieros de la citada sociedad participada sino tasaciones de ejercicios anteriores de los activos inmobiliarios que figuraban en dichos estados financieros. Estas tasaciones ponían de manifiesto plusvalías significativas que, por ende, ponían de manifiesto un valor recuperable de la inversión superior al importe en libros de la participación.

Al cierre del ejercicio se han solicitado tasaciones actualizadas de los principales activos de dicha sociedad participada, concluyéndose que no es necesario el registro de ningún deterioro a 31 de diciembre de 2010.

*5.2 En el supuesto de haber utilizado valoraciones de expertos independientes, identifiquen la empresa valoradora, fecha a la que se refiere la valoración, fecha del informe y los métodos y principales hipótesis utilizadas.*

Las tasaciones referidas en el apartado 5.1. anterior han sido realizadas por Sociedad de Tasación, S.A. y Técnicos de Tasación, S.A. en febrero de 2011. con informes de los citados tasadores en 14 de febrero de 2011 o 7 de marzo de 2011, según el caso.

Para la obtención de los valores de tasación se ha utilizado el método residual, que parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada, o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, costes de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar, así como por aplicación de la orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo, según el caso.

*5.3 Asimismo, indique cuál es el porcentaje de participación en esta sociedad y su resultado en el ejercicio 2010, ya que en la nota 11 inversiones en empresas asociadas de la memoria consolidada se informa de que el porcentaje es del 35% y el resultado es negativo en 4.198 miles €, mientras que en la nota 10 Inversiones financieras de la memoria de las cuentas anuales individuales figura un 40% y 3.168 miles € de pérdida, respectivamente.*

El porcentaje de participación de Urbas en Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. al 31 de diciembre de 2010 es del 35%, arrojando los estados financieros de la sociedad participada un resultado negativo de 4.198 miles de euros.

La Nota 10 de las cuentas anuales individuales de Urbas del ejercicio 2010 recoge por tanto un error en la transcripción cuando hace referencia al % e importe.

No obstante lo anterior Urbas entiende que este error de transcripción no afecta a la imagen fiel, en la medida en la que el importe en libros de esta participación en las cuentas anuales individuales es correcto, así como el hecho de que éste es inferior al valor recuperable de acuerdo a lo indicado en el apartado 5.1 anterior.

*6. El epígrafe Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar registra un saldo de 8.324 miles €. Conforme a lo establecido en el párrafo 37 de la NIIF 7 Instrumentos financieros: información a revelar deberá facilitarse, en su caso:*

*6.1 Un análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora en la fecha de presentación, pero que no estén deteriorados.*

El importe de 8.324 miles de euros registrado en el citado epígrafe corresponde, principalmente, a Urbas, de acuerdo al siguiente detalle:

Urbas Guadahermosa S.A.	8.011.686,86
Otras sociedades del Grupo	311.991,30
<b>TOTAL</b>	<b>8.323.678,16</b>

De acuerdo al anterior detalle, el análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora de Urbas, considerando que, en aplicación del principio de importancia relativa en el resto de sociedades los importes agregados no son significativos por estar de manera individualizada altamente atomizados, es el siguiente:

797.112,55	31/12/2007
716.714,03	Anticipo a proveedores (1)
5.341.554,14	30/03/2010
135.000,00	31/12/2010
381.434,20	(2)
<b>7.371.814,92</b>	

(1) Se compensará con la deuda por los servicios a prestar por el proveedor

(2) Otros importes atomizados (< 50.000 euros) con fecha de vencimiento estimada en una antigüedad de más de un año.

Del análisis anterior, la Dirección de Urbas quiere resaltar que la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

*6.2 Una descripción de las garantías tomadas por la entidad para asegurar el cobro y de las otras mejoras crediticias, así como una estimación de su valor razonable, a menos que fuera impracticable hacerla.*

El valor razonable de los citados créditos se aproxima a su valor actual. En este sentido, las medidas tomadas por la entidad para asegurar el cobro son las siguientes:

1. No existe un riesgo de crédito significativo dado que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido. En el actual ejercicio el porcentaje de ventas realizadas con un único cliente, tal como se indica en la Nota 10 de las cuentas anuales individuales es relevante, en la medida en la que corresponde a la operación anteriormente detallada de permuta comercial. En este sentido, el riesgo de crédito se entiende cubierto por los pasivos retenidos en garantía de la citada operación (véanse apartados 4.1 y 6.1 anteriores).
2. Por lo que respecta a la actividad inmobiliaria la concentración del riesgo de clientes no es relevante (ningún cliente o grupo representa más del 10% de los ingresos de este segmento de negocio) y la mayor parte de los contratos contemplan el pago por anticipado o a mes vencido de las rentas.
3. En relación con la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

No existen dudas razonables sobre la calidad crediticia de los activos financieros que no están deteriorados dado que los criterios detallados anteriormente permiten a Urbas confiar en la citada calidad crediticia de los activos a los que hace referencia este apartado. En este sentido, con posterioridad al cierre del ejercicio no se han puesto de manifiesto demoras o impagos relevantes, ni individualmente ni en su conjunto, en relación con los activos financieros existentes al 31 de diciembre de 2010 que no se haya reflejado en las cuentas anuales.

*7. En la nota 11 Inversiones en Empresas Asociadas de la memoria consolidada se señala que con fecha 29 de diciembre de 2010 la sociedad dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geatlanter, 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 Geatlanter, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 383.684 €. Adicionalmente, la misma nota de la memoria indica que 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. Respecto a esta última afirmación, y conforme a lo indicado en el párrafo 23 de la NIC 24 Información a revelar sobre partes vinculadas a la entidad deberá facilitar:*

*7.1 Las razones que justifican que las operaciones han sido realizadas en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua: (i) si existe un informe de tasación de experto independiente, (ii) en su caso, fecha y descripción de las hipótesis clave en las que se basa el citado informe de tasación, y (iii) un análisis de la sensibilidad del valor ante variaciones razonablemente posibles en cada una de estas hipótesis clave.*

Con fecha 29 de diciembre de 2010, Urbas vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geoatlanter, S.L. a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista del Grupo.

El precio de las participaciones se fija en la cantidad de 372.000 euros, a lo que debe añadirse la devolución de un préstamo participativo realizado por un importe de 349.652 euros. Dichos importes se cobran mediante las siguientes partidas:

1. Transmisión de los derechos fotovoltaicos que ostentaba la mercantil Geoatlanter, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 452.747 euros IVA incluido.
2. Cancelación de otros pasivos de Urbas por un importe de 88.374 euros.
3. Diferencial de 180.439 euros cuyo cobro se instrumentaliza a través de pagarés con vencimiento junio 2011.

No ha existido un informe de experto independiente que pueda haber servido de base para la valoración de la operación. No obstante, ambas sociedades han realizado internamente una valoración tanto de la participación del 10% como del activo que sirve en parte de pago, esto es, el parque fotovoltaico, conviniendo en dar al parque un valor relacionado con las últimas operaciones de venta realizadas por Urbas de otros parques fotovoltaicos a la sociedad Montebalito Energías Renovables S.L. durante el primer trimestre del ejercicio 2010.

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

*8. La resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales, señala en su disposición transitoria segunda que “en el primer ejercicio de aplicación de esta Resolución, las entidades deberán suministrar exclusivamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores, que al cierre del mismo acumule un aplazamiento superior al plazo legal de pago”.*

*La exposición de motivos de la citada Resolución indica que las empresas que formulen cuentas consolidadas también se incluyen en el ámbito de aplicación de esta Norma, si bien exclusivamente respecto a las empresas radicadas en España que se consoliden por el método de integración global o proporcional, al margen del marco de información financiera en que se formulen las citadas cuentas.*

*En este sentido:*

*8.1 Deberá facilitarse a nivel consolidado el importe del saldo pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales, que a 31 de diciembre de 2010 acumula un aplazamiento superior al máximo legal de pago establecido en la Ley 15/2010 de 5 de julio. Esta información se incluye a nivel individual en la nota 17.4 de la memoria de las cuentas anuales individuales.*

En la medida en la que las principales masa patrimoniales de Urbas suponen la práctica totalidad de las respectivas consolidadas y, en mayor medida, considerando únicamente en las citadas consolidadas las empresas radicadas en España que se consolidan por el método de integración global o proporcional, esta información no difiere significativamente entre las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 de Urbas.

No obstante lo anterior es como Ustedes indican un aspecto sobre el que debe suministrarse información también en las cuentas anuales consolidadas siendo ésta la que se detalla a continuación:

***Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.***

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 de Urbas acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago. En el resto de sociedades consolidadas españolas no hay aplazamientos a destacar que superen los límites máximos establecidos en la legislación vigente. En concreto, al 31 de diciembre de 2010 un importe total de 7.934 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores de las sociedades consolidadas acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

*9. La disposición adicional decimoctava de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, asigna al Comité de Auditoría, entre otras funciones, la de establecer las relaciones con los auditores externos de la sociedad. En relación con la elaboración de las cuentas anuales de las entidades emisoras, esta Comisión Nacional entiende que la aplicación práctica de las funciones generales descritas en la referida norma debería incluir, entre otras cuestiones, la supervisión por parte de dicho Comité de la elaboración de las cuentas anuales de la entidad y su grupo de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados, guardando uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior y conteniendo la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, y con el objeto de evitar que los auditores externos e independientes de la entidad manifiesten una opinión con salvedades sobre las mismas.*

*9.1 Con relación a este punto, deberán indicarse las acciones llevadas a cabo por el Comité de Auditoría tendentes a la consecución del objetivo de que los estados financieros expresen la imagen fiel y por ello reciban por parte del auditor una opinión favorable en su informe de auditoría sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas de Urbas, así como manifestación sobre si el Comité de Auditoría, en su caso, ha preparado para su presentación a la Junta de Accionistas el informe sobre su actividad anual en el que se describan y expliquen con claridad cuáles han sido las discrepancias entre el Consejo de Administración y los auditores externos.*

Tanto la Comisión de Auditoría y Cumplimiento como su Presidente se han reunido varias veces con los auditores externos para analizar, tanto los trabajos previos como los resultados del trabajo de auditoría en general y el contenido en los informes de auditoría individual y consolidado de la Sociedad y su Grupo, concluyendo, en base a todas las consideraciones reflejadas en los puntos anteriores, que las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 expresan la imagen fiel.

En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la revisión en curso, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Sin otro particular, reciban un atento saludo,

Iván Cuadrado López  
Secretario no consejero del Consejo de Administración de Urbas Guadalupe, S.A.



COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Dirección de Informes Financieros y Contables

C/ Marqués de Villamagna, 3

28001 Madrid

Madrid, a 7 de junio de 2011

Muy señores nuestros,

Nos referimos a su carta del pasado 26 de mayo de 2011, con número de registro de salida 2011075700 recibida en nuestras oficinas el pasado 27 de mayo de 2011. En dicha carta nos requerían determinada información en relación con los informes financieros anuales individuales y consolidados del ejercicio 2010 de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. (en adelante Urbas o la Entidad), recibidos en la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 15 de abril de 2011, así como con la respuesta de fecha 13 de mayo de 2011 y número de entrada 2011069841 respecto del requerimiento realizado por esta Comisión el 26 de abril de 2011 y número de registro de salida 2011058356.

Atendiendo a su requerimiento, les remitimos a continuación, en el mismo orden en que nos ha sido solicitada, la información relativa a los puntos detallados en su carta:

*1. Respecto a la limitación al alcance:*

- *Medidas adoptadas dentro del plazo establecido en el presente requerimiento, para que el auditor de la Entidad reciba la documentación necesaria y pueda levantar la limitación al alcance, así como las conclusiones de auditoría obtenidas.*

En base a los requerimientos realizados por la CNMV respecto a la limitación de alcance recogida en el Informe de Auditoría de las cuentas anuales presentado el pasado 11 de abril de 2011, los Administradores de la Sociedad procedieron, el 25 de mayo de 2011, a reformular las cuentas individuales y consolidadas.

En este sentido, los Administradores consideran, dado que continúa la ralentización del desarrollo de los proyectos de parques fotovoltaicos, que existen indicios adicionales de deterioro de los citados derechos fotovoltaicos (activos intangibles). Por este motivo, han reestimado el valor recuperable de los derechos de explotación que ostenta el Grupo concluyendo, en base a un principio de prudencia, que deben deteriorarse en su totalidad a la espera de una evolución positiva que permita revertir en ejercicios posteriores la citada pérdida por deterioro, ya que según los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad, se pone de manifiesto que el importe en libros de los derechos fotovoltaicos es inferior a su valor actual de mercado. El deterioro adicional recogido en las cuentas reformuladas el 25 de mayo de 2011 se eleva a la cifra de 2.335.175 euros.

Con el mencionado deterioro adicional registrado en las cuentas anuales individuales y consolidadas reformuladas, los auditores de la Compañía han remitido, con fecha 26 de mayo de 2011, sendos informes de auditoría favorables sobre las citadas cuentas anuales individuales y consolidadas.

- *Un informe complementario del auditor en el que ponga de manifiesto que la limitación al alcance ha sido obviada a partir de las medidas adoptadas según el punto anterior.*

No aplica, atendiendo a los informes remitidos por parte del auditor de fecha 26 de mayo de 2011 sobre las cuentas anuales individuales y consolidadas del ejercicio 2010 de Urbas que anulan y sustituyen a los de fecha 11 de abril de 2011.

2. En relación con la pregunta 4ª del requerimiento de fecha 26 de abril de 2011 relativa a la permuta de 147 fincas registradas dentro del epígrafe de edificios terminados a cambio de un local comercial en la calle Velázquez, Entidad indica en su respuesta que:

"Urbas mantiene la obligación de pago de las hipotecas subrogables a las promociones entregadas transmitidas en la misma manera que Construcciones Tajo West, S.L. mantiene la obligación de pago de las relativas a los activos entregados. Estas obligaciones se mantienen por ambas partes, exclusivamente en garantía de las cantidades aplazadas que han surgido en la operación".

Faciliten la siguiente información adicional:

- 2.1. El importe de la deuda subrogable que figura registrada a 31 de diciembre de 2010 en las cuentas anuales de Urbas Guadahermosa dentro del epígrafe de "Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero", que corresponde a las 147 fincas entregadas en la permuta, desglosando sus vencimientos en los próximos cinco años y posteriores.

Las hipotecas subrogables registradas a 31 de diciembre de 2010 pertenecientes a la operación de permuta de las 147 fincas entregadas a la mercantil Construcciones Tajo West S.L. desglosadas por vencimientos en los próximos cinco años y posteriores se adjuntan en la siguiente tabla:

Detalle de los vencimientos por plazos. Cifras en euros						
1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	Más de 5 años	Total
93.282	507.658	182.971	189.050	195.332	3.799.590	<b>4.967.883</b>

- 2.2. Descripción de las garantías recibidas por Urbas en relación con el pago de la hipoteca subrogable vinculada al local comercial de la calle Velázquez por parte de Construcciones Tajo West, S.L. y en su caso, indicación si un incumplimiento de los mismos supondría una cancelación o resolución de la operación de permuta.

No existen garantías recibidas por Urbas en relación al pago de las hipotecas subrogables. Urbas tampoco concedió garantías a Construcciones Tajo West S.L. para la subrogación de la hipoteca que dicha sociedad mantenía sobre el activo permutado por las 147 fincas, que era el local de oficinas en la Calle Velázquez 157 de Madrid.

Los contratos no recogen ningún supuesto de cancelación o resolución de la operación de permuta en caso de incumplimiento.

En este sentido cabe resaltar, como se indicó en la respuesta al requerimiento de fecha 26 de abril de 2011, que las obligaciones de pago de las hipotecas subrogables se mantienen por ambas partes, exclusivamente, en garantía de las cantidades aplazadas que han surgido en la operación, así como que Urbas considera que se han trasferido sustancialmente los riesgos y beneficios en la medida en la que no mantiene ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos.

En la confianza de que la presente resulte de utilidad a los efectos de la revisión en curso, quedamos a su entera disposición para atender cualquier comentario o nueva solicitud de información que estimen oportuno.

Sin otro particular, reciban un atento saludo,

*Iván Cuadrado López*

Secretario no consejero del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A.