

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2013

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. 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 Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. (Sociedad absorbida) y Costa Rey, S.L. (Sociedad absorbida) por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. (Sociedad absorbente), actualmente denominada Urbas Guadalupe, S.A.

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadalupe 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 Guadalupe 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 adquirió, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadalupe 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 Guadalupe 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 Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2013, 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 31 de marzo de 2014.

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 Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 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 Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de julio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, 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) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2013

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 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 recogen en la Nota 5.

Durante el ejercicio 2013, han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

“Normas” e “Interpretaciones de normas” de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2013:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 1 – Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011).	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de julio de 2012(1)
Modificación de NIC 19 - Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011).	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos siendo uno de los cambios fundamentales la eliminación de la “banda de fluctuación”.	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010).	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Introducción de nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo de 2012).	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2013
CINIIF 20 - Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto	Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a	1 de enero de 2013

(publicada en octubre de 2011).	cielo abierto.	
---------------------------------	----------------	--

(1) Aprobada por la UE el 29 de diciembre de 2012.

La aplicación de estas normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2013 no ha tenido impacto significativo en las cifras reportadas en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

“Normas” e “Interpretaciones de Normas” no vigentes a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas:

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

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 - Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11-Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012).	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012).	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión	1 de enero de 2014 (1)
Modificación de NIC 32 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2014 (1)

No aprobadas para su uso en la Unión Europea en la fecha de publicación de este documento		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (2)
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	1 de enero de 2014
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de julio de 2014
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	1 de julio de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

(2) En noviembre de 2013 el IASB ha eliminado la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

NIIF 10 - Estados financieros consolidados, NIIF 11 - Acuerdos conjuntos, NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades, NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales y NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Este “paquete” de cinco normas o modificaciones se emiten de forma conjunta y vienen a sustituir las normas actuales en relación a la consolidación y la contabilización de las inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, así como los desgloses relacionados.

NIIF 10 (que es la nueva norma de consolidación) modifica la definición de control existente actualmente. Esta nueva definición de control consta de tres elementos que deben cumplirse: el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe esos retornos.

La NIIF 11 Acuerdos conjuntos sustituirá a la actualmente vigente NIC 31. NIIF 11 cambia el enfoque de análisis de los acuerdos conjuntos y define dos únicos tipos de acuerdo conjunto: operación conjunta o entidad participada conjuntamente. Si estamos ante una operación conjunta es que el análisis ha llevado a

concluir que el partícipe tiene derechos u obligaciones directas por su parte proporcional de los activos y pasivos del acuerdo, respectivamente. Por el contrario, si estamos ante una entidad participada conjuntamente es que la participación en el acuerdo lo que da es un derecho a los activos netos del acuerdo. La conclusión sobre la clasificación del acuerdo determinará su contabilización.

El cambio fundamental que plantea NIIF 11 respecto de la norma actual es en el tratamiento contable de las entidades participadas conjuntamente, pues este tipo de acuerdo siempre se contabilizará por el método de participación, frente a la opción actual que da NIC 31 de elegir entre la puesta en equivalencia o la consolidación proporcional. En este sentido, además NIC 31 permitía ir por esta opción contable si el acuerdo estaba estructurado a través de una entidad legal separada, lo que no es ya relevante en el modelo de análisis de NIIF 11 que se basa en la existencia de un vehículo separado, sea o no independiente legalmente.

En cuanto a NIIF 12, esta nueva norma relativa únicamente a desgloses agrupa en una única norma todos los requisitos de desglose relativos a participaciones en otras entidades (sean dependientes, asociadas, negocios conjuntos u otras participaciones no consolidadas) y además de la ampliación muy significativa de la información a revelar que supone respecto de los requisitos actuales, hay que destacar también la introducción de la obligación de información sobre la participación en vehículos no consolidados.

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo.

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.q.

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 2013 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus 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 intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 27).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2013, 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) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento.

Estos factores son, principalmente, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo y la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, por lo que los administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

f) 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.

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 consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del balance adjunto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "Resultado atribuible a Intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las sociedades multigrupo son aquellas que constituyen un negocio conjunto y se consolidan por el método de integración proporcional, que supone la inclusión en los estados financieros consolidados de la parte proporcional de los activos, pasivos, gastos e ingresos de estas sociedades, en función de la participación del Grupo en las mismas. Se entiende por negocios conjuntos aquéllos en los que existe control conjunto con otros partícipes, que se produce cuando existe un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual las decisiones estratégicas de las actividades, tanto financieras como operativas, requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control. En este sentido, la sociedad Jacare Inversiones, S.L. se integra mediante el método proporcional como consecuencia de los acuerdos de gestión conjunta formalizados con el resto de socios de esta sociedad.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a los negocios conjuntos se presentan en el balance consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza específica.

Cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo habitualmente la participación superior al 20%, la consolidación se realiza mediante la aplicación del "método de la participación" e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 11).

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.

g) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2012, no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación. Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2013, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 18 de junio de 2013, se ha producido una disminución del capital y por tanto de la participación de la Sociedad Dominante en la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., al tener lugar la escisión parcial de esta última, mediante la reducción del 50,57% del capital por importe de 5.167 miles de euros, y quedando un capital social restante de 5.051 miles de euros. La Sociedad Dominante continúa siendo titular del 41,58% de la sociedad filial.

En esa misma fecha, se ha producido la entrada de la Sociedad Dominante en la sociedad Cabosur Gestión XXI, S.L., ya que en virtud de su participación en el 41,5758% del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., la Sociedad Dominante ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI, S.L., al incrementarse el capital de esta última en 5.167 miles de euros, con la emisión de 57 miles de participaciones sociales de 90,15 euros de valor nominal cada una, con prima de emisión que asciende a un total de 109,96 euros. Así pues, el capital social de Cabosur Gestión XXI, S.L. pasa a estar integrado por 5.177 miles de euros. El efecto de la constitución de esta sociedad en los estados financieros consolidados no ha sido significativo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante vendió el 100% de las participaciones de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L. por 13.512 miles de euros, a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L. (véase Nota 14).

Durante el ejercicio 2012 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

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 de la Sociedad Dominante, por un importe de 29.954 miles de euros a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables 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 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 registraron en el ejercicio 2010 el deterioro total de dichos activos. Dicho deterioro fue calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

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.

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 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 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 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) Deudores y acreedores comerciales

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal reducido, en su caso, por los deterioros correspondientes para los importes irrecuperables estimados.

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal que no difiere significativamente de su valor razonable.

i) Anticipos de clientes

El importe de las entregas a cuenta de clientes, recibido antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles, se registra en la cuenta "Anticipos de clientes" dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo del balance consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance 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 el Grupo 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 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 el Grupo se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento.

k) 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 2013, 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 17).

l) 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.

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 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 aflorados 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 Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) 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.

n) 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 los ejercicios 2013 y 2012, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) 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.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo 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.

q) 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2013 y 2012, en moneda distinta del euro.

r) 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:

	Miles de euros	
	2013	2012
Existencias (Nota 12)	46.035	72.086
Total activos corrientes	46.035	72.086
Deudas con entidades de crédito (Nota 18)	20.841	36.286
Total pasivos corrientes	20.841	36.286

s) 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.

	Miles de euros	
	2013	2012
Resultado neto del ejercicio	(31.396)	(38.563)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.718.745.260	858.768.262
Beneficio básico por acción (euros)	(0,018)	(0,045)

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.

	Miles de euros	
	2013	2012
Resultado neto del ejercicio	(31.396)	(38.563)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.718.745.260	858.768.262
Beneficio diluido por acción (euros)	(0,018)	(0,045)

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 2013 y 2012, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2013 y 2012, 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.

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							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ingresos:								
Ventas	6.781	7.398	15	297	-	22	6.796	7.717
Total ingresos	6.781	7.398	15	297	-	22	6.796	7.717
Resultados:								
Rdo. del segmento	(27.049)	(26.504)	(77)	(977)	-	(2.906)	(27.128)	(30.386)
Rdo. de explotación	(27.049)	(26.504)	(77)	(977)	-	(2.906)	(27.128)	(30.386)
Ingresos financieros	5.700	1	13	-	-	-	5.713	1
Gastos financieros netos	(5.940)	(4.572)	(233)	(166)	-	-	(6.172)	(4.739)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	(671)	1.146	(671)	1.146
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	(3.138)	(1.151)	(3.136)	(1.151)
Resultado antes de impuestos	(27.289)	(31.075)	(280)	(1.143)	(3.809)	(2.911)	(31.394)	(35.129)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Otra información:								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	1	-	1	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(556)	(396)	(59)	(366)	(73)	(35)	(688)	(797)
Balance:								
Activo-								
Activos no corrientes	1.948	3.408	3.886	8.122	12.029	3.632	17.863	15.162
Activos corrientes	69.104	103.441	182	67	778	1.428	70.064	104.936
Activo total consolidado	71.052	106.849	4.068	8.189	12.807	5.060	87.927	120.098
Pasivo-								
Pasivos no corrientes	10.870	5.795	143	59	204	101	11.217	5.955
Pasivos corrientes	108.095	119.631	5.862	5.859	1.237	4.178	115.194	129.668
Pasivo total consolidado	118.965	125.426	6.005	5.918	1.441	4.279	126.411	135.623

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 el ejercicio 2013 y 2012, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2013 y 2012, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31.12.2012	Adiciones/ Reversiones	31.12.2013
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(35)	(5)	(40)
Aplicaciones informáticas	(59)	-	(59)
	(94)	(5)	(99)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	30	(5)	25

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(30)	(5)	(35)
Aplicaciones informáticas	(48)	(11)	(59)
	(78)	(16)	(94)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	46	(16)	30

Al cierre del ejercicio 2013, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentren totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2013 y 2012, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Adiciones	Salidas	31.12.2013
Coste:				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	1	(21)	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.164	1	(21)	1.144
Amortización acumulada:				
Construcciones	(66)	(8)	-	(74)
Mobiliario	(172)	(7)	1	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(2)	-	(20)
	(337)	(17)	1	(353)
Total neto	827	(16)	(20)	791

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos y construcciones	841	-	841
Mobiliario	201	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
	1.164	-	1.164
Amortización acumulada:			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(164)	(8)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(79)	(2)	(81)
Otro inmovilizado material	(15)	(3)	(18)
	(314)	(23)	(337)
Total neto	850	(23)	827

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2013, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2013, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 29 miles de euros (véase Nota 18).

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 2013, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31.12.2012	Adiciones	Retiros	31.12.2013
Coste:				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada:				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro:				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	-	9.291
Amortización acumulada:			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
Deterioro:			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
Total neto	8.527	(415)	8.112

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al cierre del ejercicio, ninguno de los activos se encuentra arrendado.

Con fecha 12 de noviembre de 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega y han sido adjudicados a Banesto, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor total adeudado por Urbas (2.242 miles de euros). A la fecha de la adjudicación su valor neto contable ascendía a un total de 3.983 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2013, los Administradores consideran que la cobertura de los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2013, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.648 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 2.322 miles de euros (véase Nota 18).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 19.2).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.291 miles de 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. Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 167 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22.c).

11. Inversiones en empresas asociadas

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado adjunto, ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.564
Otros movimientos	24
Resultados del ejercicio	1.146
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	8
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	(671)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.916	4.726
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.148	-
El Decano Audiovisual, S.L.	5	8
	4.069	4.734

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2013, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	36.832	38.347	(1.871)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	5.173	3	(5)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	(9)

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. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por tasadores independientes.

12. Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Terrenos y solares	107.837	123.819
Promociones en curso de ciclo corto	-	-
Promociones en curso de ciclo largo	-	4.989
Inmuebles terminados	26.909	42.645
Anticipos a proveedores	21.251	21.189
Total Coste	155.997	192.642
Terrenos y solares	(62.159)	(56.626)
Promociones en curso de ciclo largo	-	(2.210)
Inmuebles terminados	(8.292)	(14.839)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.505)
Total Deterioros	(91.345)	(94.180)
Total Neto	64.652	98.462

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

Durante los ejercicios 2013 y 2012, no se han activado intereses financieros. En 2013, se ha reclasificado el saldo del capítulo de Promociones en curso de ciclo largo al capítulo de Terrenos y solares, dado que no se está previsto continuar con la promoción en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2013, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascienden a 79.210 y 87.812 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.240 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 14.205 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 537 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 1.325 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013, existen hipotecas vencidas por importe de 20.261 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 19.648 miles de euros.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2013, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2013, no existen compromisos de venta de importe significativo.

El Grupo firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. 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, 487 miles de 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 consolidado al 31 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 66.789 miles de euros (104.785 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores 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.

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 91.345 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 10.398 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Clientes	3.309	3.280
Deterioros	(2.365)	(1.692)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	944	1.588
Deudores diversos	815	800
Total otros activos corrientes	815	800
Total	1.759	2.388

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2013, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

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 saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2013, recoge un importe que asciende a 354 miles de 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:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	11.823	19.122	122	22.419
Total bruto	11.823	19.122	122	22.419
Pérdidas por deterioro	(2.720)	(16.878)	(73)	(21.073)
Total neto	9.103	2.244	49	1.346

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	57	-	84
Otras participaciones	-	-	121	-
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 23)	-	159	-	436
Otros créditos	11.823	18.906	1	21.899
Total	11.823	19.122	122	22.419

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 16.878 miles de euros, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros créditos a largo y a corto plazo”, durante el ejercicio 2013, se debe, principalmente, a la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores (Nota 3.g). El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de euros en el corto. La cuenta por cobrar a largo plazo se ha registrado en el epígrafe de “Otros créditos a largo plazo” del balance consolidado adjunto neta del efecto de actualización financiera correspondiente.

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2013, otros créditos y participaciones por un importe neto de 3.136 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 22.e)

Por su parte, dentro del epígrafe “Otros créditos con empresas vinculadas” se recogen otros créditos corrientes con socios y administradores.

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2013, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 17.187 miles de euros, representados por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2012 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 8.588 miles de euros).

En el ejercicio 2013 se han llevado a cabo 5 ampliaciones de capital por un importe total de 8.599 miles de euros, que han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Según la información pública disponible a fecha 31 de diciembre de 2013, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad Dominante, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

- D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L y Streleinader S.L.): 17,394%
- Nova Lurani S.L.: 13,599%.

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 2013, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,025 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo por importe de 36.251 miles de 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 - Ley 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 - Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto - Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto - Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. 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 de la Sociedad Dominante computable a efectos de los citados artículos de la Ley de Sociedades de Capital es el que se desglosa a continuación:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013	(36.251)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	980
Pérdidas por deterioro de existencias	103.530
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2013, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	68.259

Autorizaciones para emisión de capital social

Con fecha 19 de junio de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante declaró cancelada la emisión de obligaciones convertibles en acciones del propio Grupo, que habían sido emitidas con fecha 1 de diciembre de 2011, por un valor total suscrito de 4.000 miles de euros, cancelando las inscripciones realizadas a dichos efectos en el Registro Mercantil de Madrid, así como en las instituciones, mercados de valores y registros contables pertinentes.

Por su parte, con fecha 20 de junio de 2012, la Junta General de Accionistas acordó delegar en el Consejo de Administración la facultad de emitir obligaciones y bonos convertibles y/o canjeables en acciones de la Sociedad Dominante dentro del plazo máximo de 5 años y por un importe máximo de 25 millones de euros.

Asimismo, con fecha 25 de julio de 2013, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

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 2013, asciende a 2.355 miles de 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 2013, asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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 que, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 47.190 miles de 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 Dominante antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

El desglose de las reservas en sociedades consolidadas es el siguiente:

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	2013	2012
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	27.433	31.830
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41	41
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	(4.280)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	64
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.728)	(11.007)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	3
Urbas Romania, S.A.	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	(2.035)	(1.329)
Reservas en Sociedades consolidadas por integración global y proporcional	3.348	4.054
El Decano Audiovisual, S.L.	(20)	7
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	457	(723)
Reservas en Sociedades por puesta en equivalencia	437	(716)
Total	2.606	4.061

16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y a Urbas Romania, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de “Provisiones a largo plazo”, en los ejercicios 2013 y 2012, son los siguientes:

Ejercicio 2013

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459
Dotaciones	7.617
Aplicaciones	(1.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944

Ejercicio 2012

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.529
Dotaciones	1.929
Aplicaciones	(939)
Reversiones	(60)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

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 Dominante de unos intereses de demora de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo, neteando la cuenta por cobrar por IVA (véase Nota 20).

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2013, principalmente, por el litigio pendiente con un banco marroquí, por haber avalado Urbas Grupo Financiero a Urbas Maroc S.A.R.L., que fue filial de la Sociedad Dominante hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito oficial. En el ejercicio 2013 se han efectuado una dotación adicional por 2.375 miles de euros, registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21), por lo que al 31 de diciembre de 2013 la provisión por este litigio asciende a 3 millones de euros (625 miles de euros en 2012).

18. Deudas con entidades de crédito.

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Miles de euros	
	2013	2012
Pólizas de crédito y préstamo	3.754	4.714
Deuda por intereses	9.123	5.289
Hipotecas subrogables (Nota 12)	79.210	87.812
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.322	3.614
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29	29
	94.438	101.458
Vencimientos previstos:		
Vencidos	73.404	65.143
A dos años	780	1.267
A tres años	2.987	3.301
A cuatro años	814	1.337
A cinco años o posteriores	16.235	30.381
Saldos incluidos en pasivo corriente	94.220	101.429
Saldos incluidos en pasivo no corriente	218	29

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2013 ascienden a 6.172 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2013, estaban devengados y pendientes de pago 9.123 miles de euros (véase Nota 22.e).

Durante el ejercicio 2013, se han producido cancelaciones de deuda bancaria con una quita de 5.713 miles de euros, registrándose dicho importe como ingreso financiero (véase Nota 22.e).

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	51	55	55
Remuneraciones pendientes de pago	-	128	-	85
Otras deudas no comerciales	-	5.608	-	9.917
Total bruto	55	5.787	55	10.057

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2013 incluye una deuda con terceros, Montevalito, S.A. por 476 miles de euros; y de dos deudas con la empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.728 miles de euros y Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 533 miles de euros (véase Nota 23).

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2013, un total de 400 miles de euros (2.056 miles de euros en 2012) correspondientes a deudas con socios y administradores (véase Nota 23).

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Proveedores	8.350	9.755
Proveedores, efectos a pagar	45	1.842
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.550	2.550
Anticipos de clientes	278	276
Total	11.223	14.423

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

Los Administradores consideran que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.

20. 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:

	Miles de euros							
	2013				2012			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	1.410	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	990	-	2.759	-	2.198	-	2.756	-
H.P. Impuesto corriente	7	-	-	-	4	-	-	-
H.P. Acreedora por IRPF	-	-	504	-	4	-	384	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	576	-	-	-	493	-
Otros	58	-	104	-	72	-	105	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	1.412
Total	1.055	-	3.943	-	2.278	1.410	3.738	1.412

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 el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo la provisión para impuestos, de modo que el saldo de la provisión queda neteando la cuenta por cobrar por IVA por el mismo importe, correspondiendo ambas a la liquidación del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad Dominante de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 17).

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 992 miles de 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 4.455 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 quedan 2.759 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.

Al 31 de diciembre de 2013, existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 398 miles de euros vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto “Hacienda Pública acreedora por IRPF”.

Adicionalmente, bajo el epígrafe “Organismos de la Seguridad Social Acreedores” se incluyen deudas por importe de 537 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2013.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros			
	2013		2012	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Urbanos	-	-	-	1.412
Créditos fiscales	-	-	1.410	-
Total	-	-	1.410	1.412

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2013 y 2012 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Miles de euros	
	2013	2012
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(31.396)	(35.129)
Diferencias permanentes	1.481	1.099
Base contable	(29.915)	(34.030)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	1.410	4.259
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	(1.412)	(825)
Gasto por impuesto sobre sociedades	(2)	(3.434)

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 minoran 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 detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Año de Generación	Miles de euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	27.599	2030
2013	22.030	2031
	202.745	

No se ha reconocido activo por impuesto diferido.

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.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.611 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 17). Los Administradores entienden que la Sociedad Dominante únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder Urbas Grupo Financiero S.A., en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Concepto	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos por venta de promociones	6.701	7.026
Ingresos por venta de suelo	80	372
Ingresos por arrendamientos	15	297
Otros	-	22
	6.796	7.717

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2013 y 2012, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	4.339	-	-	4.339
	6.701	80	15	6.796

Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Castilla La Mancha	4.279	324	25	22	4.650
Andalucía	2.747	48	272	-	3.067
	7.026	372	297	22	7.717

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Variación de existencias de terrenos y solares	527	445
Obras y servicios	485	570
Aprovisionamientos	1.012	1.015

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	167	325
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 10)	2.126	-
Total	2.293	325

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	398	643
Indemnizaciones	21	96
Seguridad Social a cargo de la empresa	7	168
Otros gastos sociales	98	23
Total	524	930

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

	Número medio de Empleados	
	2013	2012
Directivos	4	4
Jefes y Técnicos	1	2
Administrativos y comerciales	7	10
Total	12	16

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	3	1	3	-
Jefes y Técnicos	1	-	2	-
Administrativos y comerciales	2	5	3	5
Oficinas varias y subalternos	-	-	-	-
Total	6	6	8	5

Durante el ejercicio 2013, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Intereses financieros y otros ingresos asimilados - quitas (Nota 18)	5.713	1
Ingresos financieros	5.713	1
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 18 y 19)	(6.172)	(4.739)
Gastos financieros	(6.172)	(4.739)
Variación del valor razonable de instrumentos financieros	-	(21)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 14)	(3.136)	(1.130)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros	(3.136)	(1.151)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 22.f)	(671)	1.146
Resultado financiero	(4.266)	(4.743)

El epígrafe de Variación del valor razonable de instrumentos financieros se corresponde con el cambio de valor en los activos financieros no corrientes.

f) 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	Miles de euros			
	2013		2012	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
Sociedad Dominante:	(29.803)	(29.803)	(35.368)	(35.368)
<u>Integración global-</u>				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	-	-
Urbaníjar Ibérica, S.L.	-	-	(1.859)	(1.859)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	(55)	(55)
Urbas Bulgaria, EOOD	-	-	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	(190)	(190)	(1.721)	(1.721)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-	-	-
Urbas Romania S.A.	-	-	-	-
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-	-
<u>Integración proporcional-</u>				
Jacare Inversiones, S.L.	(731)	(731)	(706)	(706)
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
Integración Puestas en equivalencia				
El Decano Audiovisual, S.L.	(4)	(4)	(27)	(27)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(668)	(668)	1.173	1.173
Total	(31.396)	(31.396)	(38.563)	(38.563)

23. Transacciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio 2013, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas:

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros:	
- Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
- Nova Lurani, S.L.	(443)

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2013 corresponden a los intereses devengados por los capitales prestados de estas empresas a la Sociedad Dominante.

Por su parte, durante el ejercicio 2012, las transacciones realizadas fueron:

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	
- Retrocesión venta	(743)
- Otros gastos de explotación	(1.414)
Iuris Consulatio L&K, S.L.	
- Otros gastos de explotación	(460)

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	- 440
D. Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani S.L.	1.728	-
	2.322	400

Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de euros			
	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Acreedores por prestación de servicios (Nota 19)	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	196	13	-	1.929
D. Juan Antonio Ibáñez	-	60	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	-	-	1.397	-
Laite Business, S.L.	-	43	-	-
Royal Club de Negocios, S.L.	-	-	-	75
Iuris Consulatio L&K, S.L.	-	457	-	-
Otros vinculados	240	157	-	52
	436	730	1.397	2.056

24. Información legal relativa al 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 del Grupo y que hayan sido comunicadas al Grupo excepto:

Consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación
D. Juan Antonio Ibáñez Fernandez	Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	1%

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, se confirma que no se han realizado actividades, por cuenta propia o ajena, 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 del Grupo, tengan o no participación en dichas sociedades.

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 los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	148	12
Alta dirección	112	39	-

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	148	12
Alta dirección	288	25	12

Se ha excluido de la alta dirección a quienes simultáneamente tienen la condición de miembros del Consejo de Administración, cuyas retribuciones se hallan detalladas como consejeros.

El 17 de febrero de 2014, el Comité de Retribuciones de la Sociedad Dominante aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2013 han ascendido a 432 miles de euros, de los cuales 233 miles de 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.

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

25. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2013 y 2012, 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 (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2013	2012
Servicios de Auditoría	48	60
Otros servicios de Verificación	-	36
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	96

No se han devengado gastos por otros servicios.

26. Información sobre medioambiente y otra información

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.

Otra información

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 los epígrafes "Proveedores" y "Acreedores" se registran los importes pendientes de liquidar a los proveedores del Grupo.

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2013, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	867	53%	516	57%
Resto	779	47%	391	43%
Total pagos del ejercicio	1.646	100%	907	100%
PMPE (días) de pagos	282		132	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	10.657	98%	9.250	92%

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a la partida de "Acreedores comerciales" del pasivo corriente del balance adjunto.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

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 60 días desde la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2013.

27. Gestión de riesgos

Gestión del capital

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 18, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 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.

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 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, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 18. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

Con carácter general, el Grupo 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.

28. Hechos posteriores

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Grupo Financiero, S.A. El importe de la adjudicación asciende a 2.693 miles de euros, no habiéndose puesto de manifiesto un resultado significativo por este concepto.

Con fecha 5 de marzo de 2014, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que el Grupo pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros aproximadamente cada una de ellas.

Con fecha 28 de marzo de 2014, ha quedado inscrita una ampliación de capital por compensación de créditos, por importe de 1.679 miles de euros, realizada por la Sociedad Dominante.

Anexo I

Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2013
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	3	-	-
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(31)	(34)	94	(74)	(9)
Jacare Inversiones, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(731)	(2.811)	1.053	1.419	(1.431)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(668)	(1.727)	5.051	(4.695)	(1.871)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(2)	(5)
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.417)	(190)
			Total	21.470	(1.430)	(18.149)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2013, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Particip. Directa	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2013
De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadalupe Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(*) Datos a 31 de diciembre de 2013, no auditados.