

## **Urbas Guadalupe, S.A.**

Cuentas Anuales e Informe de Gestión  
correspondientes al ejercicio anual  
terminado el 31 de diciembre de 2008

## **Urbas Guadahermosa, S.A.**

Memoria del  
ejercicio terminado el  
31 de diciembre de 2008

### **1.- Actividad de la empresa**

Urbas Guadahermosa, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Su domicilio social está en Paseo de la Castellana 8, 3º izquierda, Madrid. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria.

El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2008 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 30 de marzo de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 27 de junio de 2008 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

### **2. Fusiones de ejercicios anteriores**

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

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

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

### **3.- Bases de presentación de las cuentas anuales**

#### ***3.1 Imagen fiel***

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2008.

La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios que pone en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento según se desprende, tanto del presupuesto para el ejercicio 2009 como del plan de negocio aprobado por los Administradores de la Sociedad. Dicho plan de negocio está basado en la generación de caja a través de la venta y alquiler de sus activos y aplicación de dicha tesorería a la reducción de la deuda existente y a los pagos mínimos imprescindibles para la continuidad de la actividad de la Sociedad. Asimismo, el mencionado plan, contempla la renegociación y aplazamiento de diversos pasivos bancarios.

#### ***3.2 Principios contables aplicados***

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

#### ***3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre***

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.5 y 5.7).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Notas 10 y 15).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

#### ***3.4 Comparación de la información y Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables***

A los efectos de la obligación establecida en el art. 35.6 del Código de Comercio y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC (90):

**BALANCE DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
(Euros)

ACTIVO	31-12-07	PASIVO	31-12-07
<b>INMOVILIZADO:</b>		<b>FONDOS PROPIOS:</b>	
Gastos de establecimiento	739.127	Capital suscrito	137.850.556
Inmovilizaciones inmateriales	3.961.834	Deuda con socios	-
Derechos de explotación	3.970.000	Prima de emisión	2.354.655
Aplicaciones informáticas	1.855	Reservas	134.442
Amortizaciones	(10.021)	Reserva negativa de fusión	(4.808.589)
Inmovilizaciones materiales	2.166.727	Resultados de ejercicios anteriores	(3.615.403)
Terrenos y construcciones	2.081.932	Resultado del ejercicio-Beneficio (Pérdidas)	(11.842.364)
Instalaciones técnicas	9.471	Total fondos propios	120.073.297
Otras instalaciones utillaje y mobiliario	176.223		
Equipos para procesos informáticos	71.904		
Otro inmovilizado material	16.676	<b>INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS</b>	884.607
Amortizaciones	(189.479)		
Inmovilizaciones financieras	34.647.167		
Participaciones en empresas del grupo	35.121.230	<b>PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS</b>	2.418.251
Créditos a empresas del grupo	-		
Participaciones en empresas asociadas	195.174		
Cartera de valores a largo plazo	13.619	<b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>	
Otros créditos	-	Deudas con entidades de crédito	117.027.073
Fianzas y depósitos constituidos	-	Pasivos por Impuestos diferidos a largo plazo	15.364.959
Provisiones	(682.856)	Otros acreedores a largo plazo	1.055.048
Deudores a largo plazo	16.445		133.447.080
Cientes por ventas y deudores varios a largo plazo	16.445		
<b>Total inmovilizado</b>	<b>41.531.300</b>		
<b>Existencias</b>	<b>273.932.841</b>		
<b>Deudores-</b>	<b>18.906.578</b>		
Cientes por ventas y deudores varios	8.363.232	<b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>	
Deudores, empresas del Grupo	2.041.479	Deudas con entidades de crédito	40.693.010
Deudores varios	143.894	Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas	4.922.330
Provisiones	(84.081)	Acreedores comerciales	43.427.028
Administraciones Públicas	8.442.054	Otras deudas no comerciales	26.781.624
<b>Inversiones financieras temporales</b>	<b>34.841.344</b>	Administraciones Públicas	8.855.198
Acciones propias a corto plazo	18.967	Otras deudas	17.926.426
Tesorería	3.359.034	Total acreedores a corto plazo	115.823.992
Ajustes por periodificación	57.163		
<b>Total activo circulante</b>	<b>331.115.927</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>372.647.227</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>372.647.227</b>		

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS**  
**CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007**  
**(Euros)**

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
<b>GASTOS:</b>		<b>INGRESOS:</b>	
Aprovisionamientos	43.025.561	Importe neto de la cifra de negocios	48.335.751
Gastos de personal	2.025.009	Aumento de productos terminados y en curso	1.166.378
Dotación para amortización de inmovilizado	275.025	Prestación de servicios	686.278
Variación de provisiones	15.086.057		
Otros gastos de explotación-	4.789.435		
Servicios exteriores	3.799.246		
Tributos	990.189		
	-	<b>Pérdidas de explotación</b>	<b>15.012.680</b>
Gastos financieros-		Ingresos de participaciones en capital	46.819
Por deudas con empresas Grupo	-	Ingresos de otros valores negociables	-
Por deudas con terceros	7.418.404	Otros intereses e ingresos asimilados-	-
Variación de provisiones de inversiones financieras	317.260	De empresas del Grupo	-
		Otros intereses	523.663
		Diferencias positivas de cambio	-
<b>Beneficio de las actividades ordinarias</b>	<b>-</b>	<b>Resultado financiero negativo</b>	<b>7.165.182</b>
Variaciones de provisiones de participaciones en capital en empresas del Grupo y asociadas	482.988	<b>Pérdidas de las actividades ordinarias</b>	<b>22.177.862</b>
Pérdidas por operaciones con acciones propias	56.305	Beneficios por operaciones con acciones propias	-
Pérdidas procedentes de participaciones en capital de empresas del Grupo y Asociadas	-	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control	1.009.089
Gastos extraordinarios	137	Ingresos extraordinarios	24.790
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	303.598		
<b>Resultados extraordinarios positivos</b>	<b>190.851</b>		
<b>Beneficios antes de impuestos</b>	<b>-</b>	<b>Pérdidas antes de impuestos</b>	<b>21.987.011</b>
Impuesto sobre Sociedades	(10.144.647)		
<b>Beneficios del ejercicio</b>	<b>-</b>	<b>Pérdidas del ejercicio</b>	<b>11.842.364</b>

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC de 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Euros
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90) (*)</b>	<b>120.073.297</b>
<b><i>Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad</i></b>	
Autocartera	(51.601)
Eliminación de gastos de establecimiento	(739.127)
Efecto fiscal de los ajustes de primera aplicación	221.738
<b>Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC</b>	<b>119.504.307</b>

(\*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables en dicha fecha.

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Los importes de autocartera en poder de la Sociedad minoran el patrimonio neto.
- Se han eliminado los gastos de establecimiento como menor patrimonio neto.
- La pérdida de valor en participaciones en empresa del Grupo y asociadas se evaluará como diferencia entre el coste neto y el valor recuperable en lugar de atender al valor neto contable.

- Los bienes sujetos a contratos de leasing han pasado a registrarse por su naturaleza.
- La incorporación a las cuentas anuales de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de caja de efectivo.
- Un incremento significativo en la información facilitada en las cuentas anuales.

### **3.5 Agrupación de partidas**

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

## **4.- Aplicación del resultado**

La propuesta de aplicación del resultado del obtenido en el ejercicio 2008, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	<b>Euros</b>
<b>Pérdidas obtenidas en el ejercicio</b>	<b>(68.357.865)</b>
<b>Distribución:</b>	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(68.357.865)

## **5.- Normas de registro y valoración**

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

### **5.1 Inmovilizado intangible**

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

#### *Derechos de explotación*

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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:

	<b>Años de Vida Útil</b>
Derechos de explotación	Indefinida
Otros inmovilizado inmaterial	5
Aplicaciones informáticas	3

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

## **5.2 Inmovilizado material**

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

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

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

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

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

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

## **5.3 Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

#### **5.5 Arrendamientos**

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

##### 5.5.1 Arrendamiento financiero

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúa como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe será el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluirán en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gastos del ejercicio en que se incurrir.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza.

##### 5.5.2 Arrendamiento operativo

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

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

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

#### **5.6 Instrumentos financieros**

##### 5.6.1 Activos financieros

###### *Clasificación-*

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



- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.
- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 305.070 miles de euros, 47.423 miles de euros, 48.144 miles de euros y 58.800 miles de euros, respectivamente.

#### *Valoración inicial -*

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

#### *Valoración posterior -*

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

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

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

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

#### 5.6.2 Pasivos financieros

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

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

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

### 5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

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

## **5.7 Existencias**

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

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

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

## **5.8 Transacciones en moneda extranjera**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance de situación. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se producen.

## **5.9 Provisiones y contingencias**

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

- a) Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b) Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c) Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.
- d) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

## **5.10 Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.11 Indemnizaciones por despido**

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no es significativo, por lo que no se ha constituido provisión adicional por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

#### **5.12 Impuesto sobre beneficios**

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

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

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

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

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

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

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

### 5.13 Transacciones con vinculadas

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

### 5.14 Corriente / No corriente

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

	Euros
	2008
Existencias	123.899.092
<b>Total activos corrientes</b>	<b>123.899.092</b>
Deudas con entidades de crédito	83.465.497
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>83.465.497</b>

### 5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

## 6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en el ejercicio 2008, ha sido el siguiente:

	Euros		
	01-01-2008	Adiciones	31-12-2008
<b>Coste:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	3.970.000
Aplicaciones informáticas	1.855	56.564	58.419
	<b>3.971.855</b>	<b>56.564</b>	<b>4.028.419</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(8.318)	(5.000)	(13.318)
Aplicaciones informáticas	(1.703)	(11.923)	(13.626)
	<b>(10.021)</b>	<b>(16.923)</b>	<b>(26.944)</b>
<b>Total neto</b>	<b>3.961.834</b>	<b>39.641</b>	<b>4.001.475</b>

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5.1, 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. Al 31 de diciembre de 2008, no se han producido minusvalías por este concepto.

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

## **7.- Inmovilizado material**

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

	Euros		
	01-01-2008	Adiciones	31-12-2008
<b>Coste:</b>			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	176.223	6.435	182.658
Equipos para procesos informáticos	71.904	3.276	75.180
Otro inmovilizado material	16.676	301	16.977
	<b>2.356.206</b>	<b>10.012</b>	<b>2.366.218</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(73.013)	(24.799)	(97.812)
Instalaciones técnicas	(943)	(947)	(1.890)
Mobiliario	(68.716)	(25.801)	(94.517)
Equipos para procesos informáticos	(43.675)	(12.659)	(56.334)
Otro inmovilizado material	(3.132)	(3.080)	(6.212)
	<b>(189.479)</b>	<b>(67.286)</b>	<b>(256.765)</b>
<b>Total neto</b>	<b>2.166.727</b>	<b>(57.274)</b>	<b>2.109.453</b>

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

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

	2008
Terrenos	891.930
Construcciones	1.190.002
<b>Total</b>	<b>2.081.932</b>

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, conforme al siguiente detalle (en euros):

	<b>Valor contable</b>
Mobiliario	1.870
Equipos procesos de información	34.894
<b>Total</b>	<b>36.764</b>

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

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

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros por no tener activos materiales en construcción.

Al cierre del ejercicio 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

## **8.- Inversiones inmobiliarias**

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

	<b>Euros</b>		
	<b>01-01-2008</b>	<b>Altas</b>	<b>31-12-2008</b>
<b>Coste:</b>			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.251.223	11.461	1.262.684
	<b>4.274.418</b>	<b>11.461</b>	<b>4.285.879</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	-	(50.507)	(50.507)
	-	<b>(50.507)</b>	<b>(50.507)</b>
<b>Total neto</b>	<b>4.274.418</b>	<b>(39.046)</b>	<b>4.235.372</b>

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento (véase Nota 9). El grado de ocupación de la mencionada nave es del 100%.

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

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 5.810.030 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los

Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

## **9.- Arrendamientos**

### **9.1 Arrendamientos financieros**

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros. Los compromisos actuales por cuotas de arrendamiento mínimo ascienden a 34.840 euros, de los cuales 16.867 euros tienen fecha de vencimiento en el 2009 y 17.973 euros en el 2010 (véase Nota 17).

### **9.2 Arrendamientos operativos**

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tiene contratado con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros de IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

<b>Arrendamientos operativos Cuotas mínimas</b>	<b>Valor nominal</b>
Menos de un año	542.110
Entre uno y cinco años	1.390.250
Más de cinco años	-
<b>Total</b>	<b>1.932.360</b>

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

## **10.- Inversiones financieras**

### ***10.1 Inversiones financieras a largo plazo***

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



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

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

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

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha registrado corrección por deterioro de valor alguno en sus instrumentos financieros a largo plazo, dado que no considera que exista riesgo de crédito en estos saldos.

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

El saldo de las cuentas del epígrafe “Inversiones financieras a corto plazo” al cierre del ejercicio 2008 es el siguiente:

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

El detalle de créditos que mantiene la Sociedad con las empresas del Grupo y asociadas es el siguiente:

	<b>Euros</b>
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.868.341
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561
Guadalmería, S.L.	10.198.621
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	536.938
GeoAtlanter, S.L.	349.652
<b>Total</b>	<b>27.802.113</b>

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

La Sociedad ha reconocido, durante el ejercicio 2008, un deterioro del crédito concedido a “Loinsa Portugal, S.L.” por la totalidad del importe tal como indicamos en esta misma nota en el apartado de “Deterioros”, recogido en el epígrafe “Deterioro de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El epígrafe de “Créditos a terceros” recoge, principalmente, tres préstamos a las sociedades, Frechen Investment, S.L., Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L. por importes de 3.480.000, 1.141.923 y 258.142 euros respectivamente, presentando las dos últimas problemas de recuperabilidad y encontrándose, por tanto, totalmente provisionadas desde ejercicios anteriores.

El epígrafe “Otros activos financieros” recoge las siguientes partidas:

	<b>Euros</b>
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.295.789
Deudas con Socios y Administradores	1.163.135
<b>Total</b>	<b>2.458.924</b>

La práctica totalidad del saldo recogido en el epígrafe de “Deudas con Socios y Administradores” corresponde a una deuda pendiente de cobro con la sociedad “Arco 2000, S.L.”. Estos saldos no devengan intereses ni tienen vencimiento definido.

#### **Deterioros:**

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante el ejercicio 2008, han sido las siguientes (en euros):

	<b>Deterioros acumulados al inicio del ejercicio</b>	<b>Deterioros reconocidos en el ejercicio</b>	<b>Deterioros acumulados al final del ejercicio</b>
Créditos a terceros	(1.459.183)	-	(1.459.183)
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	(5.600.000)	(5.600.000)

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

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

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

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

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

Los retiros en las participaciones en empresas del Grupo corresponden a las siguientes operaciones:

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

El movimiento de los deterioros registrados durante el ejercicio 2008 viene recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta dentro del epígrafe de “Deterioro de instrumentos financieros” por un importe de 8.311.938 euros.

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

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2008
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	3.134.288	(1.189.062)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(92.432)	(368.204)	886.509	(275.749)	(58.775)
Guadalmería, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	(7.450.000)	(7.747.639)	3.010	(783.747)	(3.875.391)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	(662.087)	(662.087)	247.544	191.320	244.722
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	31.826	(44.659)	96.162	175.843	(437)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	(4.000)	(4.000)	2.557	(110.290)	(9.452.971)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(37.120)	(37.895)	123.300	(29.562)	(719)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	(25.740)	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	(3.006)	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	57,39%	33.670	-	(670)	57.500	(115.711)	(78.062)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	33%	3.200	(1.920)	-	8.000	-	-
Geoatlantier, S.L. (*)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	(56.155)	(56.155)	3.000.000	(49.233)	(392.317)
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(4.952)	(1.980.214)

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

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

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

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

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2008.

Por otra parte, en el ejercicio se ha revertido parte del deterioro registrado sobre la participación de la sociedad Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.

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

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

##### 10.4.1 Información cualitativa

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

##### a) Riesgo de crédito:

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

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

##### b) Riesgo de liquidez:

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

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2009, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	3.090.866
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	785.480
<b>Cobros explotación</b>	<b>3.876.346</b>
Pagos de edificios en curso y terminados	(4.252.896)
Pagos por costes de estructura	(1.593.301)
<b>Pagos explotación</b>	<b>(5.846.197)</b>
<b>Cash Flow por operaciones de explotación</b>	<b>(1.969.851)</b>
Cash Flow neto otras operaciones	2.500.000
Obtención de nueva financiación	1.730.000
Pago de intereses	(1.588.549)
Cash Flow neto por impuestos estatales	(594.000)
<b>Cash Flow por otras operaciones</b>	<b>2.047.451</b>
<b>Necesidades de financiación</b>	<b>77.600</b>

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2009 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2008.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en activos fotovoltaicos previstas, el mantenimiento de su financiación a corto plazo (el presupuesto expuesto contempla la renovación de las pólizas de crédito disponibles por el Grupo al cierre del ejercicio 2008) y el éxito de las negociaciones mantenidas con las diversas entidades financieras con las que trabaja para refinanciar o cancelar mediante la entrega de activos la deuda financiera vinculada a la actividad de promoción. Los Administradores del Grupo estiman que dichas negociaciones finalizarán en un corto periodo de tiempo.

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

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

#### 10.4.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

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

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

b) Riesgo de tipo de interés:

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

## 11.- Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" es el siguiente:

	Euros				
	01-01-2008	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2008
Terrenos y solares	139.961.147	7.218.178	(3.310.509)	-	143.868.816
Obra en curso de construcción ciclo largo	17.706.786	1.457.144	(2.893.931)	(3.268.895)	13.001.104
Obra en curso de construcción ciclo corto	88.083.030	11.497.371	(3.633.050)	(51.204.307)	44.743.044
Edificios terminados	45.389.250	-	(23.695.733)	54.473.202	76.166.719
Anticipos	7.883.550	1.724.191	-	-	9.607.741
Deterioros	(29.365.341)	(42.778.955)	5.921.138	-	(66.223.158)
<b>Total</b>	<b>269.658.422</b>	<b>(20.882.071)</b>	<b>(27.612.085)</b>	<b>-</b>	<b>221.164.266</b>

Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio corresponden, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Yeles (Toledo).

Al cierre del ejercicio 2008, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de las existencias por valor de 36.857.817 euros con cargo al epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicho deterioro ha sido constituida para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas, destacando, las ubicadas en Llaneras (Asturias), Carrascal de Banegas (Salamanca) y Almensilla (Sevilla), éste último totalmente deteriorado durante el ejercicio 2008, que junto con el resto de anticipos de menor importe, podrían suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 25.007.624 euros.

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

El detalle de los traspasos es el siguiente:

	Euros		
	Traspasos de Obra en Curso	Traspasos a Producto Terminado	Total
Obra en curso de construcción ciclo largo	(3.268.895)	-	(3.268.895)
Obra en curso de construcción ciclo corto	3.268.895	(54.473.202)	(51.204.307)
Edificios terminados	-	54.473.202	54.473.202
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

La superficie edificable para los terrenos y solares, por zonas geográficas es la siguiente:

<b>Metros Cuadrados</b>				
<b>Concepto</b>	<b>Madrid</b>	<b>Castilla La-Mancha</b>	<b>Andalucía</b>	<b>Total</b>
Terrenos y solares	32.240	1.172.970	971.267	2.176.477

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

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, ha sido de 2.237.961 euros (véase Nota 20.5).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. La Sociedad no estima ningún impacto por este motivo debido, principalmente, a que la fecha de entrega prevista en los contratos considera un margen de seguridad de un número determinado de meses respecto a la fecha prevista de entrega. Por este motivo y en base a la experiencia histórica en los últimos años, Urbas Guadalupe no ha considerado impacto alguno en las cuentas anuales del ejercicio 2008 por este concepto.

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

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

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

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

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.10. El importe de dichas ventas asciende a 4.669.202 euros, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.



## **12.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

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

	<b>Euros</b>
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.870.569
Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	1.760.000
Deudores varios	191.432
Personal	4.737
Activos por impuesto corriente (Nota 19.2)	108.032
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1)	1.246.258
<b>Total</b>	<b>10.181.028</b>

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

## **13.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería de la sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable.

## **14.- Patrimonio Neto y Fondos propios**

### ***Capital Social***

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

Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Ilor Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975%, 9,774% y 22,924% del capital social, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 31 de diciembre de 2008:

	<b>Euros</b>
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/08	51.178.461
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal</i>	<i>31.132.817</i>
<b>Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2008 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA</b>	<b>82.311.278</b>

No obstante, el patrimonio neto después de considerar los ajustes mencionados se encuentra por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social. La Ley de Sociedades Anónimas establece que será obligatoria la reducción del capital cuando las pérdidas hayan disminuido su haber por debajo de las dos terceras partes de la cifra de capital social y hubiese transcurrido un ejercicio social sin haberse recuperado el patrimonio. En este sentido, los Administradores de la Sociedad adoptarán las medidas oportunas para solventar el mencionado desequilibrio patrimonial.

#### ***Prima de emisión de acciones***

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

#### ***Reservas***

##### ***Reserva Legal***

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

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

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

##### ***Reserva negativa de fusión***

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

#### ***Acciones propias***

El movimiento experimentado por las acciones propias durante el ejercicio ha sido el siguiente:

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

### **15.- Provisiones y contingencias**

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

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

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores. La provisión dotada en el ejercicio 2008 se ha registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio corresponde, por un importe de 13.436.095 euros, con los fondos propios negativos de las empresas del Grupo, Guadalmería, S.L. y Urbas Bulgaria, S.L.U (véase Nota 10.3) recogidos en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta en el epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros". El resto del importe dotado durante el ejercicio 2008 que asciende a 158.121 euros corresponde a provisiones por litigios que se registra en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

El importe de aplicaciones indicado corresponde con la resolución de dos litigios. El montante satisfecho por la Sociedad ha ascendido a 351.495 euros, registrándose el exceso de 113.820 euros contra la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

### **16.- Periodificaciones a largo plazo**

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

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

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

### **17.1 Pasivos financieros a largo plazo**

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

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

Dentro del epígrafe “Obligaciones y otros valores negociables” se recoge, principalmente, las deudas de las sociedades que han acudido a la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe de 34.835.200 euros, que se detallan a continuación.

#### ***Emisión de obligaciones convertibles***

Con fecha 24 de octubre de 2008 la Junta General de Accionistas de Urbas Guadalupe, S.A. acordó la emisión de 6.250 obligaciones convertibles, por acciones ordinarias de la Sociedad, de 6.400 euros de valor nominal cada una de ellas (lo que fijaba el importe máximo de la emisión en 40.000.000 de euros). Dicha emisión se ha dirigido exclusivamente a ciertos accionistas de la Sociedad, en quienes concurría la condición de acreedores de la misma, con la finalidad de consolidar y reforzar la estructura de balance de Urbas Guadalupe, S.A. La suscripción de la mencionada emisión de obligaciones ha sido cubierta parcialmente (5.443 obligaciones por un total de 34.835.200 euros) y su desembolso ha sido efectuado mediante compensación de créditos.

Las principales características financieras de esta emisión son las siguientes:

- *Tipo de interés de referencia:* Euribor a seis meses.
- *Diferencial aplicable:* 0,50%.
- *Fecha de pago de los intereses:* Las obligaciones devengarán cupón semestralmente, si bien, no se abonarán hasta la fecha de amortización o conversión.
- *Periodo de conversión:* Habrá un periodo inicial de conversión de 30 días naturales de duración que se iniciará una vez transcurridos 6 meses desde la fecha de cierre de la emisión. Asimismo, los obligacionistas podrán ejercitar su derecho de conversión en otros cinco periodos ordinarios de 30 días naturales de duración cada uno de ellos.
- *Precio de la conversión:* A los efectos de la conversión, el valor de las acciones convertibles será siempre el 103,5% de su valor nominal. Por su parte, las acciones de la Sociedad se valorarán por el mayor de entre dos valores: a) valor nominal de la acción ó b) valor medio de cotización de las acciones de la Sociedad en las 60 sesiones anteriores a la fecha de inicio de cada periodo de conversión.
- *Amortización:* El día 29 de octubre de 2011 mediante el reembolso del 103,5% de su valor nominal más los intereses correspondientes.

Respecto al tratamiento contable de esta operación, los Administradores de la Sociedad entienden que las características de los instrumentos de deuda emitidos no son sustancialmente diferentes a los permutados, por lo que no se ha registrado impacto alguno en la cuenta de resultados del ejercicio 2008 adjunta.

### 17.2 Pasivos financieros a corto plazo

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

#### Otros pasivos financieros

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

	Euros
Fianzas y depósitos recibidos	33.559
Deudas con Socios y Administradores	2.133.990
<b>Total</b>	<b>2.167.549</b>

La práctica totalidad del importe recogido en el epígrafe de “Deudas con Socios y Administradores” corresponde a “Irror Inversiones, S.L.”.

### 17.3 Deudas con entidades de crédito

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

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					
			2009	2010	2011	2012	2013	Más de 5 años
Pólizas de crédito	1.500.000	1.500.000	1.500.000	-	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	4.140.673	3.026.892	26.892	3.000.000	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	229.759.340	139.088.401	55.622.904	10.102.977	3.057.620	2.318.947	2.518.804	65.467.149
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.951.883	1.951.883	406.750	391.005	415.411	441.340	297.377	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	592.551	532.170	26.783	22.010	23.232	24.564	25.976	409.605
Deudas efectos descontados	300.000	23.179	23.179	-	-	-	-	-
Deudas por intereses	-	3.058.798	3.058.798	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>238.244.447</b>	<b>149.181.323</b>	<b>60.665.306</b>	<b>13.515.992</b>	<b>3.496.263</b>	<b>2.784.851</b>	<b>2.842.157</b>	<b>65.876.754</b>

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,5 y los 1,75 puntos porcentuales. El importe de los intereses devengados al 31 de diciembre de 2008 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 3.058.798 euros.

Uno de los créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no ha sido atendido al pago por lo que la entidad financiera ha optado por ejecutar la hipoteca y reclamar el importe pendiente.

#### **18.- Saldos con empresas del Grupo y asociadas**

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

	Euros			
	Créditos (Nota 10.2)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.2)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	-	5.606.991
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.868.341	-	133.530	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	37.000	-
Guadalmería, S.L.	10.198.621	-	1.163.662	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	536.938	-	-	1.734.480
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.075	-
Larisa, S.L.	-	-	1.165.156	-
Terfovol, S.A.	-	-	-	997.269
Teleoro, S.L.	-	-	170.694	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	227.619
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
GeoAtlanter, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	31.268	-
	<b>27.802.113</b>	<b>1.760.000</b>	<b>2.963.765</b>	<b>8.566.359</b>

#### **19.- Administraciones Públicas y Situación fiscal**

##### ***19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas***

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

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

### 19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

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

Las diferencias temporales corresponden principalmente a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio por importe de 36.058.954 euros mientras que las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 285.396 euros.

### 19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

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

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

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades. Para el ejercicio 2008 y siguientes el tipo de gravamen es el 30%.

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad procedió a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se produciría la reversión correspondiente, el importe de los impuestos anticipados y diferidos, así como de los créditos impositivos contabilizados en el Balance de Situación.

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
<b>Total</b>	<b>59.739.085</b>	

Las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con bases positivas generadas en los siguientes quince ejercicios siguientes desde su generación. Adicionalmente, y como consecuencia del proceso de fusión, existen 434.104 euros de pérdidas de ejercicios anteriores aportadas por la sociedad Costa Rey, S.L. pendientes de compensar.

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

#### **19.4 Activos por impuesto diferido registrados**

El detalle del saldo de esta cuenta, al cierre del ejercicio 2008, es el siguiente:

	Euros
Crédito fiscal por eliminación de gastos de establecimiento	221.738
Crédito fiscal ejercicios anteriores	406.944
<b>Total activos por impuesto diferido</b>	<b>628.682</b>

#### **19.5 Pasivos por impuesto diferido registrados**

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

#### **19.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2004 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2005 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.



## **20.- Ingresos y gastos**

### **20.1 Importe neto de la cifra de negocios**

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

<b>Concepto</b>	<b>Euros</b>
Ingresos por venta de promociones	29.721.700
Ingresos por venta de suelo	3.000.000
Ingresos por arrendamientos	720.042
Otros	116.816
<b>Total</b>	<b>33.558.558</b>

La distribución de la cifra de negocios, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

	<b>Euros</b>				
	<b>Venta de Promociones</b>	<b>Venta de Suelo</b>	<b>Ingresos por Alquileres</b>	<b>Otros</b>	<b>Total</b>
Madrid	-	-	565.601	-	565.601
Guadalajara	20.997.607	3.000.000	104.855	116.816	24.219.278
Andalucía	8.724.093	-	49.586	-	8.773.679
<b>Total</b>	<b>29.721.700</b>	<b>3.000.000</b>	<b>720.042</b>	<b>116.816</b>	<b>33.558.558</b>

### **20.2 Aprovisionamientos**

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

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

### **20.3 Gastos de personal**

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

	<b>Euros</b>
Sueldos y salarios	1.592.205
Cargas sociales	405.312
<b>Total</b>	<b>1.997.517</b>

El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

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

Todos los consejeros o representantes son varones.

El saldo de la cuenta "Cargas sociales" del ejercicio 2008 presenta la siguiente composición:

	Euros
<b>Cargas sociales:</b>	
Otras cargas sociales	76.924
Seguridad social	328.388
<b>Total</b>	<b>405.312</b>

#### 20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros
Arrendamientos y cánones	172.582
Reparaciones y conservación	79.680
Servicios de profesionales independientes	2.367.956
Primas de seguros	80.222
Servicios bancarios y similares	372.627
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	677.264
Suministros	121.422
Otros servicios	274.233
<b>Total</b>	<b>4.145.986</b>

#### 20.5 Ingresos y gastos financieros

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

	Euros
<b>Gastos Financieros:</b>	
Intereses de préstamos y comisiones	(9.601.033)
Intereses deudas con Socios y Administradores	(984.479)
Gastos financieros capitalizados	2.237.961
Otros Gastos Financieros	(1.163.059)
<b>Total</b>	<b>(9.510.610)</b>

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe “Gastos financieros por deudas con terceros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El detalle del epígrafe de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

	<b>Euros</b>
<b>Ingresos Financieros:</b>	
Ingresos financieros de créditos con empresas del grupo	31.652
Otros ingresos financieros	302.405
<b>Total</b>	<b>334.057</b>

## **21.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

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

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

## **22.- Operaciones y saldos con partes vinculadas**

### ***22.1 Operaciones con vinculadas***

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

	<b>Euros</b>		
	<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Empresas asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
Prestación y recepción de servicios	(26.923)	-	-
Ventas y compras de activos	-	-	(5.556.000)
Intereses devengados no cobrados	-	31.652	(683.538)

Adicionalmente, cabe destacar que, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha realizado diversas cesiones de efectivo con algunos de sus Accionistas y Consejeros (por un importe neto total de 8.102 miles de euros) cuyos saldos vivos, al cierre del ejercicio, se detallan en la Nota 22.2.

### ***22.2 Saldos con vinculadas***

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

	<b>Euros</b>		
	<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Empresas asociadas</b>	<b>Otras partes vinculadas</b>
Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)	27.452.461	349.652	1.163.135
Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18)	4.723.765	-	-
Cuentas por pagar (Nota 18)	8.566.359	-	-
Deudas emisión de bonos (Nota 17.1)	-	-	17.862.400
Otras deudas (Nota 17.2)	-	-	2.133.990

### 22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

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

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

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

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguros.

### 23.- Información sobre medio ambiente

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

Nombre del Consejero	Nombre Sociedad Objeto	% Participación	Cargo o Funciones
D. Joaquín Minguez Navarro	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	50%	Presidente consejero
	ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	25%	Presidente consejero
	EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L.	50%	Presidente consejero
	Construcciones de la Vega Cove, S.L.	50%	Presidente delegado
	Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L.	50%	Presidente consejero
	JCS Villanueva, S.L.	50%	Consejero presidente

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

<b>Denominación del Consejero</b>	<b>Sociedad</b>
D. Juan Antonio Ibáñez	Guadalmería, S.L. Urbanijar, S.L.

Adicionalmente las sociedades Fomento de Inversiones Directas, S.L., Rentas Madrid, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de la Sociedad.

## **25.- Honorarios de auditoria**

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

## **26. Hechos posteriores**

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadahermosa S.A., antes mencionado, se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.

## **URBAS GUADAHERMOSA S.A.**

Informe de Gestión  
correspondiente al ejercicio anual  
terminado a 31 de diciembre de 2008

### ***Introducción***

En el presente Informe de Gestión de Urbas Guadalupe S.A. destacamos, al igual que hicimos al cierre del primer semestre de 2008, la permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y su entrada en recesión que junto con la contracción del crédito bancario afectan a este sector, con incidencia significativa tanto sobre la cotización de la Sociedad como sobre la actividad y liquidez de la misma. Estos problemas han experimentado un deterioro progresivo a lo largo de 2008.

### ***Actividad desarrollada en el ejercicio 2008 y evolución previsible durante el ejercicio 2009***

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad disponía de 27 promociones en curso y terminadas junto con 2,2 millones de m<sup>2</sup> de suelo, sin incluir las opciones de compra. La plantilla media, a la fecha antes citada, es de 43 personas, habiéndose reducido desde las 49 del pasado 31 de diciembre de 2007. La Sociedad tiene suscritos contratos con el Director Técnico y con el Director General que incluyen cláusulas indemnizatorias.

Tenemos que indicar que las crisis global y la inmobiliaria, que han tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, han incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadalupe S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Estas crisis, que han influido negativamente en la actividad de la Sociedad durante 2008, han supuesto la disminución de las ventas de inmuebles y solares, que se refleja en el decremento respecto al ejercicio 2007 del epígrafe importe neto de la cifra de negocios de la cuenta de Pérdidas y Ganancias, así como en la restricción del crédito bancario y se estima que permanecerán en los siguientes ejercicios.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: la entrada en recesión de la economía española, la modificación de la normativa que regula las actividades a las que se dedica el Grupo, la alteración de las facilidades y condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la problemática tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos, el aumento del paro que origina unas menores rentas en los sectores residencial y turístico hacia los que se dirige mayoritariamente la oferta de la empresa así como los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración, ya que se prevé, como se ha señalado anteriormente, su permanencia en todo el ejercicio 2009 y su mantenimiento en los siguientes.

En el ejercicio 2008 hay que destacar la emisión de obligaciones convertibles en acciones, elevada a público el 28 de noviembre de 2008, que ha permitido una favorable reestructuración de la deuda no bancaria. Asimismo se han dotado 36,9 millones de euros en el apartado de deterioro de existencias, que han tenido una fuerte influencia en los resultados negativos del ejercicio.

En Diciembre de 2008 se elaboró el Plan de Negocio de la Empresa, que contempla la situación de la misma hasta la conclusión del ejercicio 2011, con diferentes escenarios en cuanto a la evolución de las ventas y de la financiación bancaria.

### ***Estructura del capital social, restricciones a la transmisibilidad de acciones y al derecho de voto***

El capital social está constituido por 215.391.495 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,64 euros que suponen 137.850.556,80 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

### ***Participaciones significativas en el capital, directas e indirectas, y pactos parasociales***

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

Hay que mencionar que las participaciones significativas en la Sociedad, al 31 de diciembre de 2008, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 Terrenos y Edificaciones S.L.) 4,108 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Irizar Inversiones S.L.) 14,975 %, D. Juan Antonio Ibáñez (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. , antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L.) 22,925 %, D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 9,774 %. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas que afecten la misma.

### ***Autocartera y obligaciones convertibles***

En Urbas Guadalupe S.A., la autocartera, al 31 de diciembre de 2008, estaba representada por 11.509 acciones, en cuanto a participación directa (véase Nota 14). La Junta General celebrada el 27 de junio de 2008 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables. Durante el ejercicio 2007 y hasta abril de 2008, la Sociedad ha tenido suscrito un contrato de permuta financiera de intereses y acciones con Banesto para operar con acciones propias.

En virtud de la aprobación por la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008, se procedió a la elevación a público de la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe máximo de cuarenta millones de euros (40.000.0000 €). El valor nominal de cada obligación es de 6.400 euros y todas ellas son de una única clase, nominativas, no cotizables y representadas por títulos físicos.

### ***Consejo de Administración y Estatutos***

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta de 29 de junio de 2007, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadalupe S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente. Asimismo la Junta General celebrada el 24 de octubre de 2008 facultó al Consejo de Administración para atender, mediante ampliaciones de capital, las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por las mismas en acciones, con el límite máximo de cincuenta y cinco millones de euros (55.000.000 €).

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

El 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero de Urbas Guadalupe S.A. debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de esta Sociedad, celebrado el 27 de marzo de 2008, se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, quien designó a D. Alvaro García-Sampedro Alonso de Federico tras el visto bueno de la Comisión de Nombramientos, siendo ratificado en la Junta General celebrada el 27 de junio de 2008. Igualmente el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A. acordó elegir como consejeros a Rentas Madrid S.L. y Tres Culturas Dos Orillas S.L., antes denominada Dos Provincias Construcciones S.L. .

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

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

### **Grupo**

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadalupe S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbas Maroc S.A.R.L., Guadalmería S.L., Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD S.C., Urbas Terfovol S.L., Gedpro Casatejada S.L. y Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadalupe Activos S.L. y Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.. Además existen las siguientes participaciones: Urbas Romanía S.A. (99%), Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (90%), Geoatlante S.L. (10%), Teleoro Medios S.L. (57,14%) , El Decano Audiovisual (33 %) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

En el ejercicio 2007, se adquirieron derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone un gran número de gestiones administrativas, tanto para la obtención de los diferentes permisos como la adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares. No hay que olvidar que además son necesarias las correspondientes autorizaciones por las diferentes administraciones implicadas en todo el proceso. Por estas razones, el modelo para la rentabilización de estos activos se basa en la colaboración con otras empresas, o en la venta en aquellos casos que ésta se considere favorable para nuestros intereses. Ambas opciones están influenciadas en su desarrollo a la obtención de la necesaria financiación por parte de compradores o colaboradores y deben enmarcarse dentro de la actual crisis crediticia. La compañía participada Geoatlante S.L. ha iniciado la explotación comercial del parque fotovoltaico de Yebes (Guadalajara) , con una potencia de 1MW y se encuentran en fase de construcción por esta última Sociedad los de Fuentenovilla (3 MW) y Valdenoches (0,8 MW).

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

### **Gastos de investigación y desarrollo**

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2008.

### **Uso de instrumentos financieros derivados**

La Sociedad no mantiene instrumentos financieros derivados a cierre del ejercicio 2008. Por su parte, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha liquidado una operación con instrumentos financieros derivados (equity swap) con un resultado negativo de 1.163.059 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Gastos financieros por deudas con terceros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20.5).

### **Hechos posteriores al cierre del ejercicio**

Dentro del Plan de Negocio de Urbas Guadalupe S.A., antes mencionado, se contemplan diferentes escenarios para convenios con las entidades financieras acreedoras. Una vez iniciadas las pertinentes conversaciones, a lo largo del primer semestre de 2009 se estima que se alcancen acuerdos con las mismas, en base a los escenarios indicados o a aquellos otros que propongan cada una de las citadas entidades.

Desde la fecha de cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha procedido a la venta de diversos suelos urbanos y de la totalidad de la promoción en curso Valcastillo 7ª fase por un importe total de 23.402.598 euros cancelándose los préstamos hipotecarios asociados a dichos activos inmobiliarios y las cuentas por pagar con diversos proveedores por importes de 23.208.998 euros y 1.107.812 euros, respectivamente. Estas operaciones han supuesto, en su conjunto, un beneficio de 941.392 euros.



### ***Informe de Gobierno Corporativo***

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

## Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las cuentas Anuales del ejercicio 2008 de Urbas Guadalupe, S.A., integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe, S.A. en su reunión del día 30 de marzo de 2009. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2008, estando extendidos en 41 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

---

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

---

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

---

Consejero: D. JOAQUÍN ANGEL MINGUEZ NAVARRO

---

Consejero: RENTAS MADRID CAPITAL, S.L.  
(representada por D. José Antonio Bartolomé Nicolás)

---

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS, S.L.  
(representada por D. Álvaro García-Sampedro Alonso de Federico)

---

Consejero:) IGNACIO CHECA ZABALA

