

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Notas explicativas a los estados financieros
consolidados correspondiente al ejercicio
anual terminado el 31 de diciembre de 2011

Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2011

1. Actividad del Grupo

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, ha cambiado su denominación social por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santamaría Viena con el número 2.934 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 27.246, folio 38, sección 8, hoja número M-138308, inscripción 102ª. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadalupe Proyectos

Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que 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.

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2011, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 28 de marzo de 2012.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2011, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2011 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 6 de septiembre de 2011. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2011, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera de aplicación en el 2011

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),

conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2011, han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

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

Normas, modificaciones e interpretaciones de normas		Aplicación obligatoria
		Ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para el uso en la UE		
Modificación de NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación. Clasificación de derechos sobre acciones	1 de febrero de 2010
Revisión NIC 24	Información a revelar sobre partes vinculantes	1 de enero de 2011
Mejoras a las NIIF (publicadas en mayo de 2010)	Modificaciones de una serie de normas	Mayoritariamente 1 de enero de 2011, algunas el 1 de julio de 2010
Nuevas Interpretaciones		
Modificación de la CINIIF 14	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

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

Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
<u>Aprobadas para uso en UE</u>		
Modificación de NIIF7-Instrumentos financieros: Desgloses- Transferencias de activos financieros (publicada en octubre de 2010)	Amplía y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros	1 de julio de 2011
<u>No aprobadas para su uso en UE</u>		
NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010)	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros y baja en cuentas de NIC 39	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2012
NIIF 10 Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27	1 de enero de 2013
NIIF 11 Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 12 Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2013
NIC 27 (Revisada) Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2013
NIC 28 (Revisada) Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11-Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 1–Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011).	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral.	1 de julio de 2012
Modificación de NIC 19 Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos puesto que uno de los cambios fundamentales es la eliminación de la "banda de fluctuación".	1 de enero de 2013
Normas, modificaciones e interpretaciones:		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Modificación de NIIF 9 y NIIF 7 Fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011).	Diferimiento en la fecha efectiva de NIIF 9 y modificaciones en requisitos y desgloses de transición	1 de enero de 2015
Modificación de NIC 32 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de	1 de enero de 2014

en diciembre de 2011).	NIC 32.	
Modificación de NIIF 7 Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Introducción de nuevos desgloses asociados en NIIF 7	1 de enero de 2013
CINIIF 20: Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011).	Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto	1 de enero de 2013

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

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2011 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 28).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2011, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses

minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

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

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

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

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

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

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

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

f) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante los ejercicios 2011 y 2010, han sido las siguientes:

Ejercicio 2011

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad Dominante ha adquirido, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros, cantidad equivalente a su valor teórico contable. En esa misma fecha, la citada sociedad filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad Dominante mediante aportaciones no dinerarias. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Vera (Almería) cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 7.805.311 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad) así como la deuda hipotecaria

asociada a dicha finca y ascendente, en el momento de la aportación a 4.465.502 euros. Tras la mencionada operación, la Sociedad Dominante ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L. (véase Nota 12). El efecto de la consolidación de esta sociedad no ha sido significativo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por 1.505 euros del 100% de las participaciones de su filial Explotaciones Turísticas de Vera, S.L a las sociedades Cabo de las Goletas, S.L.U. y Atril Hosteleros, S.L.

Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad Dominante ha procedido a la venta por un euro del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L.

El efecto de no consolidar estas dos sociedades, según su aportación al consolidado, al 31 de diciembre de 2011, es (en miles de euros):

	Miles de Euros	
	Urbas Maroc, S.A.R.L.	Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.
Activos.	25.630	19.834
Patrimonio	1.194	2.136
Resultados	(955)	(857)
Importe neto de la cifra de negocios	-	248

Ejercicio 2010

Entradas al perímetro de consolidación

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

Salidas del perímetro de consolidación

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

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlantier, S.L. (10% del capital social) a diversas sociedades.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante (30.683.158 euros) a "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2011 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores registraron en el ejercicio 2010 el deterioro total de dichos activos. Dicho deterioro fue calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas.

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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

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

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

c) Fondo de comercio

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

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

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso. Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación. De acuerdo con la NIIF 3 el Grupo tiene un período de doce meses para revisar el valor de los activos y pasivos.

Los fondos de comercio no se amortizan. En este sentido, al cierre de cada ejercicio, o siempre que existan indicios de pérdida de valor, el Grupo procede a estimar, mediante el denominado "test de deterioro", la posible existencia de pérdidas permanentes de valor que reduzcan el valor recuperable de los fondos de comercio a un importe inferior al coste neto registrado. En caso afirmativo, se procede a su saneamiento registrándose la pérdida correspondiente. Los saneamientos contabilizados no pueden ser objeto de reversión posterior.

d) Inversiones inmobiliarias

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

Los bienes de propiedades de inversión se presentan valorados a su coste de adquisición siguiendo a todos los efectos de valoración y amortización los mismos criterios que elementos de la misma clase del inmovilizado material (véase Nota 5.b).

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

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

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

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

f) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos transfieran sustancialmente los riesgos y ventajas derivados de la propiedad al arrendatario. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

g) Existencias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los activos que las entidades consolidadas:

1. Mantienen para su venta en el curso ordinario de su negocio,
2. Tienen en proceso de producción, construcción o desarrollo con dicha finalidad, o
3. Prevén consumirlos en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

Consecuentemente, se consideran existencias los terrenos y demás propiedades que se mantienen para su venta o para su integración en una promoción inmobiliaria.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones

Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el periodo de construcción, así como otros costes directos e imputables a los mismos. Los gastos comerciales se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

Las sociedades del Grupo siguen el criterio de transferir de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” los costes acumulados correspondientes a aquellas promociones, o parte de las mismas, para las que la construcción esté terminada.

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización registrando, en su caso, la pérdida por deterioro correspondiente de acuerdo con tasaciones realizadas por terceros independientes.

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

i) Anticipos de clientes

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

j) Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen en el balance de situación consolidado del Grupo cuando el Grupo se convierte en una de las partes de las disposiciones contractuales del instrumento.

Activos financieros

Los activos financieros se registran inicialmente a su coste de adquisición, incluyendo los costes de la operación.

Los activos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo se clasifican como:

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su “coste amortizado”.

Los activos financieros son dados de baja del balance de situación consolidado por las distintas sociedades del Grupo cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero o cuando se transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

Pasivo financiero y patrimonio neto

Los pasivos financieros y los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Un instrumento de capital es un contrato que representa una participación residual en el patrimonio del Grupo una vez deducidos todos sus pasivos.

Los principales pasivos financieros mantenidos por las sociedades del Grupo son pasivos financieros a vencimiento que se valoran a su coste amortizado.

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran por el importe recibido en el patrimonio neto libre de costes directos de emisión.

Préstamos bancarios

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

k) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/ o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2011, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

l) Impuesto sobre las ganancias

El gasto por el Impuesto sobre las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y

las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos para las diferencias temporales imponibles derivadas de inversiones en sociedades dependientes y empresas asociadas, y de participaciones en negocios conjuntos, salvo cuando el Grupo puede controlar la reversión de las diferencias temporales y es probable que éstas no sean revertidas en un futuro previsible.

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos solamente se reconocen en el caso de que se considere probable que las entidades consolidadas vayan a tener en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que poder hacerlos efectivos, y
2. En ningún caso, se registran impuestos diferidos con origen en los fondos de comercio aflorados en una adquisición.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

Urbas Grupo Financiero, S.A. y sus Sociedades Dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se contabilizan en función del criterio de devengo.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o a cobrar y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el marco ordinario de la actividad, menos descuentos, IVA y otros impuestos relacionados con las ventas.

Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, las sociedades del Grupo siguen el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se han entregado los inmuebles y la propiedad de éstos ha sido transferida, momento que generalmente coincide con la entrega de llaves.

El Grupo sigue el criterio de reconocer las ventas de suelo cuando se transmiten los riesgos y beneficios de la propiedad del mismo, lo cual habitualmente sucede cuando se firma la escritura de compraventa.

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

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los futuros recibos en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero del importe en libros neto de dicho activo.

n) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En el ejercicio 2011, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 32.440 euros (104.526 euros en 2010) (véase Nota 12).

o) Resultado de explotación

El resultado de explotación se presenta antes de la participación de resultados de empresas asociadas y de los ingresos procedentes de inversiones y los gastos financieros.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.
5. Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.
6. La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

q) Saldos y transacciones en moneda extranjera

Las partidas incluidas en las cuentas anuales de cada una de las entidades del Grupo, se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera, es decir, su moneda funcional.

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la Sociedad Dominante.

En la consolidación, los saldos de las cuentas anuales de las entidades consolidadas cuya moneda funcional es distinta del euro se convierten a euros de la siguiente forma:

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe "Diferencias de conversión" en el patrimonio neto.

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2011		2010	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dirham	-	-	24.667.598	23.120.368
Total	-	-	24.667.598	23.120.368

En el ejercicio 2011 se ha vendido la sociedad filial Urbanizaciones y Transportes Maroc, S.A.R.L., por lo que, al 31 de diciembre de 2011, no hay saldos registrados en moneda distinta al Euro.

No se han producido transacciones significativas en el 2011 en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Euros	
	2011	2010
Existencias (Nota 12)	84.714.988	119.716.464
Total activos corrientes	84714.988	119.716.464
Deudas con entidades de crédito (Nota 19)	64.546.188	76.269.844
Total pasivos corrientes	64.546.188	76.269.844

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido y se crean expectativas válidas en terceros. En las cuentas anuales consolidadas no se han registrado provisiones significativas por este concepto.

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

El beneficio básico por acción se determina dividiendo el resultado neto atribuido al Grupo (después de impuestos y minoritarios) entre el número medio ponderado de las acciones en circulación durante ese ejercicio, excluido el número medio de las acciones propias mantenidas a lo largo del mismo.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2011	2010
Resultado neto del ejercicio	(29.915.694)	(47.352.479)
Número medio ponderado de acciones en circulación	562.472.448	391.028.827
Beneficio básico por acción (euros)	(0,053)	(0,121)

b) Beneficio diluido por acción

El beneficio diluido por acción se determina de forma similar al beneficio básico por acción, pero el número medio ponderado de acciones en circulación se ajusta para tener en cuenta el efecto dilutivo potencial de las opciones sobre acciones, warrants y deuda convertible en vigor al cierre del ejercicio.

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2011	2010
Resultado neto del ejercicio	(29.915.694)	(47.352.479)
Número medio ponderado de acciones en circulación	562.472.448	397.887.060
Beneficio diluido por acción (euros)	(0,053)	(0,119)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

La información por segmentos se estructura, en primer lugar, en función de las distintas líneas de negocio del Grupo y, en segundo lugar, siguiendo una distribución geográfica.

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2011 y 2010 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

1. Actividad promotora: Promoción y venta de viviendas, locales y otros y venta de suelo.
2. Actividad patrimonial: Alquileres y venta de activos en renta.
3. Gestión y venta de suelo.

La actividad promotora que se desglosa en la información por segmentos incluye la actividad de gestión de suelo, ya que ésta última no se gestiona como un segmento independiente en lo que se refiere a asignación de activos y pasivos.

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones

estratégicas – se atribuyen a una “Unidad Corporativa”, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros consolidados del Grupo.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operan en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente).

b) Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

La información por segmentos que se expone seguidamente se basa en los informes mensuales elaborados por la Dirección de la Sociedad Dominante y se genera mediante la misma aplicación informática utilizada para obtener todos los datos contables del Grupo.

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento más la proporción relevante de los ingresos generales del Grupo que puedan ser distribuidos al mismo utilizando bases razonables de reparto. Los ingresos ordinarios de cada segmento no incluyen ingresos por intereses y dividendos ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles más la proporción correspondiente de los gastos que puedan ser distribuidos al segmento utilizando una base razonable de reparto.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a intereses minoritarios.

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros									
	Promoción		Patrimonio en Renta		Suelo		Otros		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Ingresos:										
Ventas	3.116	16.832	124	257	2.092	2.322	181	315	5.514	19.726
Total ingresos	3.116	16.832	124	257	2.092	2.322	181	315	5.514	19.726
Resultados:										
Rdo. del segmento	(6.298)	(16.621)	(21)	(191)	(10.358)	(14.449)	(1.391)	(13.398)	(18.067)	(44.659)
Rdo. de explotación	(6.298)	(16.621)	(21)	(191)	(10.358)	(14.449)	(1.391)	(13.398)	(18.067)	(44.659)
Ingresos financieros	5	103	-	2	-	-	-	-	6	105
Gastos financieros netos	(2.144)	(1.984)	-	-	(2.223)	(3.465)	(753)	(1.650)	(5.120)	(7.099)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	(724)	(1)	(724)	(1)
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	(6.011)	229	(6.011)	229
Resultado antes de impuestos	(8.437)	(18.501)	(21)	(189)	(12.581)	(17.914)	(8.879)	(14.820)	(29.916)	(51.424)

	Miles de euros									
	Promoción		Patrimonio en Renta		Suelo		Otros		Total Grupo	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010

Otra información:										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	4.637	-	-	15	398	15	5.035
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	(207)	(281)	-	-	(46)	(79)	(254)	(360)
Balance de situación										
ACTIVO										
Activos no corrientes	7.179	8.500	11	8.563	100	144	11.376	4.371	18.666	21.578
Activos corrientes	131.738	196.733	129	210	1.167	1.895	2.078	2.505	135.112	201.342
Activo total consolidado	138.916	205.233	140	8.773	1.267	2.039	14.842	6.875	153.778	222.920
PASIVO										
Pasivos no corrientes	5.294	7.042	1.757	1.757	421	1.301	80	1.388	7.553	10.604
Pasivos corrientes	120.125	197.175	2.291	2.344	(420)	1.691	1.213	6.251	123.209	207.804
Pasivo total consolidado	125.419	204.217	4.048	4.101	1	2.992	1.292	7.640	130.762	218.408

Información por áreas geográficas

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En las notas de memoria se desglosan, en lo que a segmentación geográfica se refiere, los saldos y transacciones en moneda distinta del euro (Nota 5.q) que equivalen sustancialmente a la información por segmentos secundarios.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
<u>Coste:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	15.700.301	58.189	15.758.490
Adiciones	383.684	1.760	385.444
Retiros	(1.058.856)	-	(1.058.856)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	15.025.129	59.949	15.085.078
Incorporaciones al perímetro de consolidación	30	120	150
Saldos al 31 de diciembre de 2011	15.025.159	60.069	15.085.228
<u>Amortización acumulada:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(19.572)	(25.504)	(45.076)
Dotaciones	(5.511)	(11.997)	(17.508)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(25.083)	(37.501)	(62.584)
Dotaciones	(5.000)	(10.944)	(15.944)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(30.083)	(48.445)	(78.528)
<u>Deterioro:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Dotaciones	(15.000.046)	-	(15.000.046)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(15.000.046)	-	(15.000.046)

Reversión	39.001	-	39.001
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(14.961.045)	-	(14.961.045)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	22.448	22.448
Saldos al 31 de diciembre de 2011	34.031	11.624	45.655

Al cierre del ejercicio 2011, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2011, no hay activos intangibles en uso que se encuentren totalmente amortizados por importes significativos.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2011 y 2010, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009	2.081.932	214.485	81.890	26.049	2.404.356
Adiciones	-	1.561	1.612	9.625	12.798
Retiros	(873.448)	(15.320)	(2.395)	-	(891.163)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.208.484	200.725	81.107	35.674	1.525.991
Adiciones	-	352	153	13.900	14.405
Retiros	-	-	-	(8.716)	(8.716)
Traspasos	(366.789)	-	-	-	(366.789)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	841.695	201.077	81.261	40.858	1.164.891
Amortización acumulada:					
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(122.721)	(127.070)	(72.087)	(9.011)	(330.889)
Dotaciones	(22.637)	(30.159)	(5.946)	(3.122)	(61.742)
Retiros	85.431	5.810	1.781	-	93.022
Saldos al 31 de diciembre de 2010	(59.927)	(151.297)	(76.252)	(12.133)	(299.608)
Dotaciones	(12.167)	(13.184)	(3.006)	(2.752)	(31.109)
Traspasos	16.115	-	-	-	16.115
Saldos al 31 de diciembre de 2011	(55.979)	(164.481)	(79.258)	(14.884)	(314.601)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2010	1.148.557	49.429	4.855	23.542	1.226.383
Saldos al 31 de diciembre de 2011	785.716	36.596	2.003	25.974	850.289

Los traspasos del ejercicio 2011 corresponden a un local comercial sito en Guadalajara que ha sido destinado a alquiler (véase Nota 10).

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2011.

Al 31 de diciembre de 2011 no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos materiales por importe de 32.943 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010, asciende a 29.813 euros (véase Nota 19).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2011, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2011 y 2010, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2011

	Euros		
	Terrenos	Construcciones	Total
<u>Coste:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	3.023.195	1.262.684	4.285.879
Adiciones	-	4.637.481	4.637.481
Retiros	(501.154)	-	(501.154)
Traspasos	507.740	63.414	571.154
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.029.781	5.963.579	8.993.360
Retiros	(6.586)	(63.416)	(70.002)
Traspasos	222.431	144.358	366.789
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.245.626	6.044.521	9.290.147
<u>Amortización acumulada:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	(101.014)	(101.014)
Dotaciones	-	(63.861)	(63.861)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	(164.875)	(164.875)
Dotaciones	-	(94.759)	(94.759)
Traspasos	-	(16.115)	(16.115)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	-	(275.749)	(275.749)
<u>Deterioro:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2009	-	-	-
Dotaciones	-	(281.252)	(281.252)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	-	(281.252)	(281.252)
Dotaciones	-	(207.024)	(207.024)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	-	(488.276)	(488.276)
<u>Activo material neto:</u>			
Saldos al 31 de diciembre de 2010	3.029.781	5.517.452	8.547.233
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.245.626	5.280.496	8.526.122

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local

comercial de Guadalajara que ha sido traspasado desde el inmovilizado material durante el ejercicio 2011 (véase Nota 9). Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2011, ninguno de los mismos se encuentra arrendado.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2011, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Al 31 de diciembre de 2011, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 5.022.926 euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 2.111.273 euros (véase Nota 19).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550.000 euros (véase Nota 20).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.078.241 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 2011, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del parking de Estepona ascendentes a 207.024 euros. Dicho deterioro ha sido registrado bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 23.c).

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Euros
Saldos al 31 de diciembre de 2009	275.054
Variaciones perímetro consolidación	4.013.992
Resultados del ejercicio	(811)
Saldos al 31 de diciembre de 2010	4.288.235
Resultados del ejercicio (Nota 23.f)	(724.024)
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.564.211

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	3.525.501	4.248.158
El Decano Audiovisual, S.L.	38.710	40.077
	3.564.211	4.288.235

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2011, son las siguientes:

	% Participación	En euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	66.692.007	64.201.135	(1.737.995)
El Decano Audiovisual, S.L.	40%	89.413	1.390	(3.414)

12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Terrenos y solares	124.028.390	145.942.664
Promociones en curso de ciclo corto	1.507.235	4.483.512
Promociones en curso de ciclo largo	4.989.244	5.782.555
Inmuebles terminados	47.926.367	78.894.853
Anticipos a proveedores	21.187.911	22.164.789
Total Coste	199.639.147	257.268.373
Terrenos y solares	(47.713.345)	(38.050.592)
Promociones en curso de ciclo corto	(63)	(1.182.144)
Promociones en curso de ciclo largo	(1.838.481)	(577.825)
Inmuebles terminados	(10.872.678)	(18.918.401)
Anticipos a proveedores	(15.938.731)	(15.545.128)
Total Deterioros	(76.363.298)	(74.274.090)
Total Neto	123.275.849	182.994.283

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Durante el ejercicio 2011, se han realizado traspasos entre cuentas de existencias correspondientes, principalmente, a determinadas promociones en curso que, dada su prolongada situación de paralización y el bajo grado de avance de las obras realizadas, han sido reclasificadas al epígrafe de "Terrenos y solares".

En el epígrafe de promociones en curso de ciclo corto únicamente se halla una promoción sita en Guadalajara y cuya finalización se ha producido en el mes de febrero del ejercicio 2012.

El principal motivo de las disminuciones de las existencias de inmuebles terminados y de terrenos y solares se debe a las salidas del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L. respectivamente.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2011 ha sido de 32.440 euros (104.526 euros en 2010) (véase Nota 23.e).

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos

pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascienden a 92.042.808 y 129.521.074 euros, respectivamente.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas, por un importe neto de 5.249.180 euros. Las citadas opciones de compra no tienen un vencimiento datado definido ya que se encuentran supeditadas al cumplimiento de determinados hitos relativos a la modificación de la situación urbanística de los terrenos que no se esperan sean culminados en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2011 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2011 y 2010, ascienden a 1.974 y 11.382 miles de euros respectivamente, de los cuales 573 y 2.802 miles de euros respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 20).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 67.784 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2011, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 125.155.254 euros (185.461.271 euros en 2010). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 76.363.298 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 14.477.341 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Euros	
	2011	2010
Cientes	7.936.080	6.180.235
Deterioros	(1.691.939)	(84.081)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6.244.141	6.096.154
Deudores diversos	803.765	2.227.524
Total otros activos corrientes	803.765	2.227.524
Total	7.047.906	8.323.678

El importe de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” del balance de situación adjunto recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 10) por el que dicha Sociedad retiene la cantidad de 4.815.661 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

En el ejercicio se han dotado 1.607.312 euros para cubrir el riesgo de impagos de determinados clientes. Este importe se ha registrado en el epígrafe “Variación de las provisiones de tráfico” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2011 adjunta.

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2011, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

14. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes, Activos financieros y Otros activos no corrientes

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011, recoge un importe que asciende a 843.476 euros siendo indisponible en su práctica totalidad.

Activos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de los balances de situación consolidados, atendiendo a la naturaleza de las operaciones es el siguiente:

	Euros			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	10.745	16.084.761	39.939	8.188.887
Total bruto	10.745	16.084.761	39.939	8.188.887
Pérdidas por deterioro	-	(14.164.791)	-	(5.940.998)
Total neto	10.745	1.919.970	39.939	2.247.889

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2011	2010	2011	2010
Depósitos y fianzas	-	-	246.688	475.776
Otras participaciones	9.380	11.787	-	-
Otros valores	-	19.228	2.340	2.307
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	-	155.442
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 24)	-	-	240.876	120.100
Otros créditos	1.365	8.924	15.594.856	7.435.262
Total	10.745	39.939	16.084.761	8.188.887

Dentro del epígrafe “Otros créditos” se incluyen créditos vencidos deteriorados por 14.155.931 euros, de los cuales, 13.735.477 euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011. Dado que estas sociedades han dejado de formar parte del Grupo, al 31 de diciembre de 2011, el Grupo ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro. Estos créditos se encuentran totalmente deteriorados siendo el importe dotado en el ejercicio 2011 de 4.653.828 euros (véase Nota 23.e).

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2011, otros dos créditos por un importe total de 107.453 euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 23.e).

El saldo no deteriorado recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 893 miles de euros. Este crédito está siendo liquidado de acuerdo a un calendario de pago.

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

15. Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2011 el capital social de la Sociedad asciende a 85.876.826 euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2010 el capital social estaba representado por 364.851.035 acciones y ascendía a 36.485.103 euros).

Durante este ejercicio se han realizado cuatro operaciones de ampliación de capital con las siguientes características:

- Con fecha 18 de febrero de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 14 de febrero de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 10 de diciembre de 2010, por un importe de 11.920.270 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 119.202.699 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 74 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de enero de 2011 y finalizó el 14 de febrero de 2011.
- Con fecha 16 de marzo de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 6.687.855 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 66.878.550 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 29 obligacionistas, representativos de 622 obligaciones, que supone el 20% del total, de acudir a la conversión en el primer periodo de canje de las obligaciones emitidas el 26 de octubre de 2010.
- Con fecha 4 de octubre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por compensación de créditos, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 3 de octubre de 2011 y autorizada previamente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 9 de septiembre de 2011, por un importe de 2.973.598 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 29.735.978 acciones ordinarias de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 38 acreedores de acudir a la ampliación de capital cuyo periodo de suscripción se inició el 10 de septiembre de 2011 y finalizó el 4 de octubre de 2011.
- Con fecha 18 de noviembre de 2011 ha quedado ejecutada una ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 16 de marzo de 2011 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 24 de febrero de 2010, por un importe de 27.810.000 euros, mediante la emisión

y puesta en circulación de 278.100.000 acciones ordinarias, de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de 62 obligacionistas, representativos de 2.700 obligaciones, que supone el 80% del total que restaba de la emisión de obligaciones citada anteriormente y que fue realizada el 26 de octubre de 2010.

Al 31 de diciembre de 2011, la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% es “Tres Culturas Dos Orillas, S.L.” con un 6,803%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2011, el valor de cotización ascendía a 0,023 euros.

La Sociedad Dominante registra, al 31 de diciembre de 2011, un patrimonio neto por importe de 21.456.575 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. El citado Real Decreto fue ampliado, inicialmente, a través del Real Decreto-Ley 5/2010, de 31 de marzo, y, posteriormente, a través del Real Decreto-Ley 2/2012. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

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

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2011	21.456.575
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011 netas del efecto fiscal	144.918
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011 netas del efecto fiscal	10.852.530
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2011 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	72.672.568

Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que han culminado con la conversión de la totalidad de los bonos en acciones.

Con base en la cita autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad ha abierto un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se ha cerrado en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10.000 euros de valor nominal, por un importe total de 4.000.000 euros. Estos bonos han sido suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo “Gedpro Casatejada, S.L.” con la finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2011, ascendía a 2.354.655 euros.

Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 246.981 euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 47.190.439 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.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2011	2010
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	31.816.657	39.489.246
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	41.244	42.049
Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (*)	-	(6.879.258)
Teleoro Medios, S.L.	(217.896)	(89.728)
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.528.406	1.534.546
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	437.859	437.859
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(26)	(26)
Guadahermosa Activos, S.L.	63.770	64.700
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.561.695)	(9.560.704)
Urbas Renovables, S.A.	(10.082.692)	(1.267.861)
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Romania, S.A.	25.740	25.740
Mulota Corporate, S.L.	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)	-	(713.549)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	14.062.462	23.094.108
El Decano Audiovisual, S.L.	7.609	7.609
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	7.609	7.609
Total	14.070.071	23.101.718

(*) Salen del perímetro de consolidación en el ejercicio 2011.

16. Intereses minoritarios

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

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de “Provisiones a largo plazo”, en los ejercicios 2011 y 2010, son los siguientes:

Ejercicio 2011

Descripción	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3.395.429
Dotaciones	1.018.882
Aplicaciones	(885.529)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.528.782

Ejercicio 2010

Descripción	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2009	3.145.735
Dotaciones	606.833
Aplicaciones	(357.139)
Saldo al 31 de diciembre de 2010	3.395.429

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2011, corresponden, principalmente, a una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.031 miles de euros, a un contencioso administrativo, por importe de 452 miles de euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona; y a un litigio con un comisionista por importe de 483 miles de euros, cuyo importe ha sido dotado íntegramente en el presente ejercicio.

Las aplicaciones del ejercicio se corresponden principalmente a la compensación de las deudas por litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes, mediante las ampliaciones de capital de febrero y octubre de 2011 (véase Nota 15).

18. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que 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 importe ha sido revertido en el ejercicio y se ha llevado al epígrafe “Ventas” de la Cuenta de Pérdidas y ganancias adjunta.

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

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2011	2010
Pólizas de crédito y préstamo	6.550.878	4.738.640
Deuda por intereses	3.164.570	2.324.041
Hipotecas subrogables (Nota 12)	92.042.808	129.521.074
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.111.273	1.771.779
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29.813	31.248
	103.899.342	138.386.782
Vencimientos previstos:		
A un año	37.620.205	59.074.345
A dos años	4.834.954	22.800.772
A tres años	1.535.152	3.030.723
A cuatro años	2.602.427	1.584.961
A cinco años o posteriores	57.306.605	51.895.985
Saldos incluidos en pasivo corriente	102.166.393	135.344.186
Saldos incluidos en pasivo no corriente	1.732.949	3.042.596

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2011 ascienden a 4.478.288 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2011, estaban devengados y no vencidos 3.164.570 euros (véase Nota 23.e).

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

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros			
	2011		2010	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	54.971	71.371	145.323	91.833
Obligaciones y otros valores negociables	-	-	-	33.832.773
Remuneraciones pendientes de pago	-	52.621	-	44.604
Otras deudas no comerciales	-	5.352.564	-	4.988.963
Total bruto	54.971	5.476.556	145.323	38.958.172

Al 31 de diciembre de 2011, el epígrafe "Otras deudas no comerciales" recoge, principalmente, sendos préstamos con la sociedad Iror Inversiones, S.L. (antes sociedad vinculada) y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (sociedad vendida por la Sociedad Dominante en el presente ejercicio) por importes de 2.595.985 y 1.505.471 euros, respectivamente.

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2011, un total de 696.938 euros (3.103.331 euros en 2010) correspondientes a deudas con socios y otras partes vinculadas (véase Nota 24).

Las obligaciones emitidas, al 31 de diciembre de 2010, han sido convertidas en acciones en 2011 (véase Nota 15). El gasto financiero generado en el ejercicio por este concepto ha ascendido a 673.748 euros (véase Nota 23.e).

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Proveedores	6.979.070	18.358.464
Proveedores, efectos a pagar	1.879.155	2.113.542
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.958.771	2.958.771
Anticipos de clientes (Nota 12)	573.988	2.802.093
Total bruto	12.390.984	26.232.870

El epígrafe “Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses. Los principales motivos de variación son la salida del perímetro de consolidación de Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (véase Nota 3.f) y las ampliaciones de capital por compensación de créditos llevadas a cabo en el ejercicio (véase Nota 15).

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

21. Administraciones Públicas y situación fiscal

El Grupo no tributa en régimen de declaración consolidada, por lo que el epígrafe “Impuesto sobre las ganancias” recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada refleja la suma de los importes de las declaraciones individuales de cada una de las sociedades del Grupo, así como los efectos producidos por el proceso de consolidación y de la conversión a Normas Internacionales de Información Financiera.

Los principales saldos deudores y acreedores con las Administraciones Públicas son los siguientes:

	Euros							
	31-12-2011				31-12-2010			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo por impuesto diferido	-	5.668.504	-	-	-	7.453.260	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	1.947.620	-	2.390.864	-	6.724.090	-	6.383.609	-
H.P. Impuesto corriente	5.299	-	-	-	57.474	-	104.208	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	306.686	-	-	-	373.704	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	351.082	-	-	-	383.268	-
Otros	72.023	-	105.209	-	339.539	-	3.052	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	2.235.996	-	-	-	4.020.751
Total	2.024.942	5.668.504	3.153.841	2.235.996	7.121.102	7.453.260	7.247.841	4.020.751

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

En enero de 2009, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992.158 euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. A cierre del ejercicio 2011 la deuda pendiente por este concepto asciende a 211.037 euros. Adicionalmente, la Sociedad Dominante solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455.140 euros, de los que 1.470.643 quedarían pendientes a cierre de 2011.

Adicionalmente, en junio de 2010, se concedió a la Sociedad Dominante el aplazamiento del pago de las retenciones practicados del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de septiembre, octubre y noviembre de 2008 y de febrero de 2009. Al 31 de diciembre de 2011, el importe pendiente de pago por este concepto asciende a 165.940 euros.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros			
	2011		2010	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	82.181	-	1.283.124
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	2.103.026	-	2.187.083
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	50.789	-	50.789
Plusvalía asignada Derechos explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	-	-	499.755
Créditos fiscales	5.668.504	-	7.453.260	-
Total	5.668.504	2.235.996	7.453.260	4.020.751

La sociedad ha registrado en 2011 un deterioro de 1.784.756 euros de los créditos fiscales, que se ha llevado a resultado como más gasto por impuesto.

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2011 y 2010 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2011	2010
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(29.915.694)	(51.424.617)
Diferencias permanentes	122.686	361.557
Base contable	(29.793.008)	(51.063.060)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	-
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	(1.784.756)	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	1.784.756	4.072.138
Ingreso por impuesto sobre sociedades	-	4.072.138

El gasto por el Impuesto sobre Sociedades que recoge la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta se determina a partir del beneficio consolidado antes de impuestos, aumentado o disminuido por las diferencias permanentes entre la base imponible del citado impuesto y el resultado contable. A dicho resultado contable ajustado se le aplica el tipo impositivo que corresponde según la legislación que le resulta aplicable a cada sociedad y se minora en las bonificaciones y deducciones devengadas durante el ejercicio, añadiendo a su vez aquellas diferencias, positivas o negativas, entre la estimación del impuesto realizada para el cierre de cuentas del ejercicio anterior y la posterior liquidación del impuesto en el momento del pago.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2015
1998	807.316	2016
2001	2.891.612	2019
2002	253.761	2020
2003	503.464	2021
2003	4.455.972	2022
2005	584.286	2023
2008	42.830.796	2026
2009	23.705.160	2027
2010	44.289.865	2028
2011	23.947.994	2029
Total	150.782.104	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2011, ascendían a 6.453.260 euros, al haber registrado como pérdidas bases por importe de 1.784.756 euros.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que no resultarán contingencias fiscales significativas.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2011, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.025.634 euros.

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

23. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2011 y 2010, es como sigue:

	2011	2010
Madrid	68.507	-
Almería	1.966.719	7.251.079
Guadalajara	3.479.015	9.665.041
Toledo	-	2.809.802
Total	5.514.241	19.725.922

b) Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
+/- Variación de existencias de terrenos y solares	484.521	(16.481.940)
Compras	-	28.188.475
Obras y servicios	482.766	541.791
Aprovisionamientos	967.287	12.248.326

c) Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2011 y 2010 es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Dotación (Nota 10)	(207.024)	(15.281.298)
Reversión (Nota 8)	39.001	-
Resultado por enajenaciones de inmovilizado	(10.863)	(585.491)
Total	(178.886)	(15.866.789)

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios	931.647	1.256.606
Seguridad Social a cargo de la empresa	183.462	328.721
Otros gastos sociales	41.230	62.407
Total	1.156.339	1.647.734

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

	Número medio de Empleados			
	2011		2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	6	-	7	-
Jefes y Técnicos	3	2	3	2
Administrativos y comerciales	3	6	3	8
Oficinas varias y subalternos	2	1	5	-
Total	14	9	18	10

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2011		2010	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	6	-	7	-
Jefes y Técnicos	2	1	3	2
Administrativos y comerciales	3	6	3	8
Oficinas varias y subalternos	1	-	5	-
Total	12	7	18	10

Durante el ejercicio 2011, no ha habido personas empleadas por el Grupo con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2011	2010
Ingresos financieros:		
Beneficios en valores negociables	5.667	-
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	-	104.821
	5.667	104.821
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 19 y 20)	(5.152.036)	(7.203.054)
Gastos financieros capitalizados (Nota 12)	32.440	104.526
Resultado y deterioro de instrumentos financieros (Nota 14)	(6.010.613)	228.655
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 23.f)	(724.024)	(811)
	(11.854.233)	(6.870.684)
Resultado financiero	(11.848.566)	(6.765.863)

f) Aportación al resultado consolidado

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de la consolidación a los resultados del ejercicio ha sido la siguiente:

Sociedad	Euros			
	2011		2010	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
Sociedad dominante:	(19.893.919)	(19.893.919)	(36.588.263)	(36.588.263)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	(805)	(805)
Explotaciones Turísticas Vera, S.L. (*)	-	-	(857.388)	(857.388)
Urbaníjar Ibérica, S.L.	(5.807.537)	(5.807.537)	(6.140)	(6.140)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(1.197.542)	(1.197.542)	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	(930)	(930)
Urbas Renovables, S.A.	(924.831)	(924.831)	(8.814.831)	(8.814.831)
Urbas Bulgaria, EOOD.	-	-	(991)	(991)
Urbas Maroc, S.A.R.L. (*)	-	-	(954.963)	(954.963)
Integración Puestas en equivalencia				
El Decano Audiovisual	(1.367)	(1.367)	-	-
Haviland Proyectos inmobiliarios	(722.657)	(722.657)	-	-
Integración proporcional:				
Jacare Inversiones	(1.328.977)	(1.328.977)	-	-
Teleoro Medios, S.L.	(38.864)	(38.864)	(128.168)	(128.168)
Total	(29.915.694)	(29.915.694)	(47.352.479)	(47.352.479)

(*) Baja perímetro de consolidación por venta en 2011.

24. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con empresas vinculadas:

	Euros	
	2011	2010
Gastos financieros		
Iror Inversiones, S.L.	-	397.819
Total	-	397.819

En 2011 la empresa Iror Inversiones, S.L. ha dejado de ser considerada vinculada por lo que sus transacciones se registran como con terceros. Sus saldos, que ascendían a 2.595.985 euros acreedores a 31 de diciembre de 2011, también han sido reclasificados a Deudas con terceros (véase Nota 20).

Al 31 de diciembre de 2011 existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2011

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 20)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	195.963	(454.792)
Otros	-	44.913	-
	797.113	240.876	(454.792)

Ejercicio 2010

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 20)
Iror Inversiones, S.L.	-	-	(2.580.226)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	71.897	(456.221)
Otros	-	48.203	(66.884)
	797.113	120.100	(3.103.331)

25. Información legal relativa al Consejo de Administración

Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración ni de personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

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

Adicionalmente las sociedades Darivenia Markets, S.L. y Tres Culturas Dos Orillas, S.L., todas ellas miembros del Consejo de Administración, realizan actividades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo.

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la Alta Dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2011

	Euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120.000	-	17.928
Alta Dirección	356.528	-	-

Ejercicio 2010

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

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2011 han ascendido a 137.928 euros, de los cuales 120.000 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

26. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2011 y 2010, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2011	2010
Servicios de Auditoría	70	75
Otros servicios de Verificación	3	55
Total servicios de Auditoría y Relacionados	73	130
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	73	130

27. Información sobre medioambiente y Otra información

Información sobre medioambiente

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con

independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

Las sociedades del Grupo no estiman que existan riesgos ni contingencias, ni estima que existan responsabilidades relacionadas con actuaciones medioambientales, por lo que no se ha dotado provisión alguna por este concepto.

Del mismo modo no han sido recibidas subvenciones de naturaleza medioambiental ni se han producido ingresos como consecuencia de actividades relacionadas con el medioambiente por importes significativos.

Otra información

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

En los epígrafes “Proveedores” y “Acreedores” se registran los importes pendientes de liquidar a los proveedores de la Sociedad.

A continuación se detalla la información a 31 de diciembre de 2011 requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2011	
	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	1.821.901	41,82%
Resto	2.534.396	58,18%
Total pagos del ejercicio	4.356.297	100%
PMPE (días) de pagos	375	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	7.077.846	

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

Se han excluido de este cálculo las compensaciones de deuda realizadas a través de las ampliaciones de capital comentadas en la Nota 15. La mayoría de estas deudas tenían una antigüedad superior al plazo máximo legal.

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

Por su parte, al cierre del ejercicio 2010 un importe de 7.934 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2011 y 2010 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 85 días.

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital con la intención de conseguir que las compañías del Grupo sean capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximiza el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 15, respectivamente.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo.

Para controlar la estructura financiera y optimizar el coste financiero de la misma, el Grupo utiliza el ratio de apalancamiento (relación deuda financiera / patrimonio neto). Al 31 de diciembre de 2011, las cifras de endeudamiento son las siguientes:

	Euros
Endeudamiento neto	103.055.866
Patrimonio neto	23.016.695

El Grupo está expuesto a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión de los mismos.

Los principios básicos definidos por el Grupo en el establecimiento de su política de gestión de los riesgos más significativos son los siguientes:

1. Cumplir con todo el sistema normativo del Grupo.
2. Los negocios y áreas corporativas establecen para cada mercado en el que operan su predisposición al riesgo de forma coherente con la estrategia definida.
3. Los negocios y áreas corporativas establecen los controles de gestión de riesgos necesarios para asegurar que las transacciones en los mercados se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

Las variaciones de los tipos de interés modifican el valor razonable de aquellos activos y pasivos que devengan un tipo de interés fijo así como los flujos futuros de los activos y pasivos referenciados a un tipo de interés variable.

El Grupo no utiliza en la actualidad operaciones de cobertura para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés, si bien contempla su utilización con el objetivo de alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la misma en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 19.

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2012, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	578.470
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	69.500
Cobros explotación	509.589
Pagos de edificios en curso y terminados	(479.817)
Pagos por costes de estructura	(259.482)
Pagos explotación	(891.082)
Cash flow por operaciones de explotación	(472.422)
Cash flow neto otras operaciones	300.734
Obtención de nueva financiación	811.486
Pago de intereses	(145.850)
Cash flow neto por impuestos estatales	(350.520)
Cash flow por otras operaciones	516.850
Disponibilidad final	143.429

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

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de cambio

El Grupo no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

29. Hechos posteriores

Dentro de la política de refinanciación con entidades financieras que está acometiendo el Grupo, se ha firmado un acuerdo en el mes de enero de 2012 para refinanciar la deuda con el Banco Pastor, por un importe aproximado de 2 millones de euros. Se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.

Anexo I

Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social		% Partic ip.	Euros					
					Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2011
Urbanfjar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	Global	100%	18.524.806	(5.599.131)	(5.599.131)	17.192.747	1.540.265	(5.807.537)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	Proporcional	50%	31.515	-	(31.515)	63.030	(46.852)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	1.345.673	(683.586)	(1.345.673)	247.544	434.559	(1.197.542)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.393	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	Global	100%	5.000	(1.000)	(5.000)	2.557	(9.563.261)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	Global	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	Global	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	Global	100%	3.006	-	(3.006)	(3.006)	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	Proporcional	52%	50.405	-	(41.795)	80.625	(363.065)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	Puesta en equivalencia	40%	35.200	-	(1.920)	94.000	(2.562)	(3.414)
Jacare Inversiones, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	Proporcional	51,07 %	3.342.909	(1.374.202)	(1.374.202)	1.052.791	5.404.394	2.602.266
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	Puesta en equivalencia	41,58 %	4.248.157	(696.838)	(696.838)	10.217.811	(5.923.279)	(1.727.145)
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	Global	100%	12.015.000	(885.434)	(11.896.899)	3.600.000	(2.557.518)	(924.381)
					39.988.651	(9.240.191)	(21.066.378)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2011, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Método de Consolidación	Porcentaje de Participación Indirecta	Euros					
					Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2011
De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:										
Guadalupe Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	48.325	-	-	48.080	64.016	-
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	6.001	-	-	3.006	43.649	-

(*) Datos a 31 de diciembre de 2011 no auditados.