

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Notas explicativas a los Estados
Financieros correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2011 e Informe de
Gestión.

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Notas explicativas a los Estados Financieros del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011

1. Actividad de la Empresa

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94 de Madrid. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de estas notas. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad ha cambiado nuevamente 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

El objeto de la Sociedad consiste en:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2011 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea se formularán por los Administradores en el plazo legal establecido.

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 Grupo Financiero, 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 en vigor a dicha fecha. El procedimiento de la misma se efectuó mediante absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiriría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

3. Bases de presentación de los estados financieros y notas explicativas.

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

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

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

3.2 Imagen fiel

Los estados financieros y notas explicativas adjuntas han sido obtenidos de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estos estados financieros, que han sido preparados por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2010 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 9 de septiembre de 2011.

Los Administradores han preparado estos estados financieros y notas explicativas teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas notas explicativas. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2011, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.4 Comparación de la información

La información contenida en estas notas explicativas referida al ejercicio 2010 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2011.

3.5 Agrupación de partidas

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

3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2011 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2010.

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de los estados financieros adjuntos y notas explicativas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2010.

4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus estados financieros y notas explicativas del ejercicio 2011, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Derechos de explotación

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

medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados desde el pasado ejercicio.

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	10
Aplicaciones informáticas	3

5.2 Inmovilizado material

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción.

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

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

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Permutas de activos

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

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

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

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

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 152.110 miles de euros (222.920 miles de euros en 2010), 21.348 miles de euros (3.623 miles de euros en 2010), 5.514 miles de euros (19.726 miles de euros en 2010) y 29.184 miles de euros (47.352 miles de euros en 2010), respectivamente.

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

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

Bajas

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

5.7.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.7.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

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

5.8 Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas

promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 32.440 euros (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros – Gastos financieros capitalizados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por el deterioro necesario, obtenido a través de tasaciones realizadas por terceros independientes, para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

5.9 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de las notas explicativas diferencian entre:

- a. Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

5.10 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

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

5.12 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Corriente / No corriente

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

	Euros	
	2011	2010
Existencias	69.634.786	97.603.197
Total activos corrientes	69.634.786	97.603.197
Deudas con entidades de crédito	66.279.137	62.172.196
Total pasivos corrientes	66.279.137	62.172.196

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.16 Estado de flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, que se preparan de acuerdo con el método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

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

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

6. Inmovilizado intangible

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

Ejercicio 2011

	Euros			
	31-12-2010	Adiciones	Bajas	31-12-2011
Coste:				
Derechos de explotación	3.253.684	-	-	3.253.684
Patentes	50.000	-	-	50.000
Aplicaciones informáticas	58.419	-	-	58.419
	3.362.103	-	-	3.362.103
Amortización acumulada:				
Derechos de explotación	-	-	-	-
Patentes	(23.320)	(4.999)	-	(28.319)
Aplicaciones informáticas	(37.380)	(10.595)	-	(47.975)
	(60.700)	(15.594)	-	(76.294)
Deterioro:				
Derechos de explotación	(3.253.684)	-	-	(3.253.684)
	(3.253.684)	-	-	(3.253.684)
Total neto	47.719	(15.594)	-	32.125

Ejercicio 2010

	Euros			
	31-12-2009	Adiciones	Bajas	31-12-2010
Coste:				
Derechos de explotación	3.920.000	383.684	(1.050.000)	3.253.684
Patentes	50.000	-	-	50.000
Aplicaciones informáticas	58.419	-	-	58.419
	4.028.419	383.684	(1.050.000)	3.362.103
Amortización acumulada:				
Derechos de explotación	-	-	-	-
Patentes	(18.319)	(5.001)	-	(23.320)
Aplicaciones informáticas	(25.504)	(11.876)	-	(37.380)
	(43.823)	(16.877)	-	(60.700)
Deterioro:				
Derechos de explotación	-	(3.253.684)	-	(3.253.684)
	-	(3.253.684)	-	(3.253.684)
Total neto	3.984.596	(2.886.877)	(1.050.000)	47.719

Durante el ejercicio 2011, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2011, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

7. Inmovilizado material

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

Ejercicio 2011

	Euros				
	31-12-2010	Adiciones	Bajas	Trasposos	31-12-2011
Coste:					
Terrenos y construcciones	1.208.483	-	-	(366.789)	841.694
Mobiliario	179.732	-	-	-	179.732
Equipos para procesos informáticos	74.152	-	-	-	74.152
Otro inmovilizado material	21.065	-	-	-	21.065
	1.483.432	-	-	(366.789)	1.116.643
Amortización acumulada:					
Construcciones	(59.926)	(12.183)	-	16.117	(55.992)
Mobiliario	(145.029)	(12.284)	-	-	(157.313)
Equipos para procesos informáticos	(68.686)	(2.933)	-	-	(71.619)
Otro inmovilizado material	(11.707)	(2.752)	-	-	(14.459)
	(285.348)	(30.151)	-	16.117	(299.383)
Total neto	1.198.084	(30.151)	-	(350.672)	817.260

Ejercicio 2010

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

Los traspasos del ejercicio 2011 corresponden a un local comercial sito en Guadalajara que ha sido destinado a alquiler (véase Nota 8).

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Terrenos	426.842	649.274
Construcciones	414.852	559.209
	841.694	1.208.483

Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 143.475 euros.

Al 31 de diciembre de 2011, existen activos inmovilizados por importe neto de 32.682 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 29.813 euros (véase Nota 16.3).

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

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

8. Inversiones inmobiliarias

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

Ejercicio 2011

	Euros				
	31-12-2010	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2011
Coste:					
Terrenos	5.163.197	-	-	222.431	5.385.628
Construcciones	3.760.163	-	-	144.358	3.904.521
	8.923.360	-	-	366.789	9.290.149
Amortización acumulada:					
Construcciones	(164.875)	(94.759)	-	(16.117)	(275.751)
	(164.875)	(94.759)	-	(16.117)	(275.751)
Deterioro:					
Construcciones	(281.252)	(207.024)	-	-	(488.276)
	(281.252)	(207.024)	-	-	(488.276)
Total neto	8.477.233	(301.783)	-	350.672	8.526.122

Ejercicio 2010

	Euros				
	31-12-2009	Altas	Bajas	Traspasos	31-12-2010
Coste:					
Terrenos	3.023.195	2.140.002	(571.154)	571.154	5.163.197
Construcciones	1.262.684	2.497.479	-	-	3.760.163
	4.285.879	4.637.481	(571.154)	571.154	8.923.360
Amortización acumulada:					
Construcciones	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
Deterioro:					
Construcciones	-	(281.252)	-	-	(281.252)
	-	(281.252)	-	-	(281.252)
Total neto	4.184.865	4.292.368	(571.154)	571.154	8.477.233

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 al local comercial de Guadalajara que ha sido traspasado desde el inmovilizado material durante el ejercicio 2011 (véase Nota 7). 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 de 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 16.3).

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.

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 a 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.

9. Arrendamientos

La sociedad únicamente tiene como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se llevan al epígrafe "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

10. Inversiones financieras

10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es la siguiente:

Ejercicio 2011

	Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	18.922.273	-	18.922.273	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	4.000.000	4.000.000	11.445.474	11.445.474
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	619.795	619.795
	18.922.273	4.000.000	22.922.273	12.065.269	12.065.269

Ejercicio 2010

	Euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	12.191.149	-	12.191.149	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	13.659.291	13.659.291
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	8.610	8.610	3.696.465	3.696.465
	12.191.149	8.610	12.199.759	17.355.756	17.355.756

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Euros			
	31-12-2010	Adiciones	Retiros	31-12-2011
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.906.010	12.618.796	-	18.524.806
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	(920.099)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.747.639	-	(7.747.639)	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	4.000	1.000	-	5.000
Urbas Romania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Urbas Renovables, S.A.	12.015.000	-	-	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	41.795	8.610	-	50.405
El Decano Audiovisual, S.L.	35.200	-	-	35.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248.157	-	-	4.248.157
Jacare Inversiones, S.L.	-	3.342.909	-	3.342.909
Deterioros	(20.505.229)	(9.240.191)	8.667.738	(21.077.682)
	12.191.149	6.731.124	-	18.922.273

Ejercicio 2010

	Euros			
	01-01-2010	Adiciones	Retiros	31-12-2010
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	70.000	-	5.906.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, EOOD.	4.000	-	-	4.000
Urbas Romania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Urbas Renovables, S.A.	12.015.000	-	-	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	41.795	-	-	41.795
Larisa, S.L.	229.775	-	(229.775)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	32.000	-	35.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geoatlant, S.L.	312.000	-	(312.000)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	4.248.157	-	4.248.157
Deterioros	(9.779.694)	(11.011.465)	285.930	(20.505.229)
	19.108.302	(6.661.308)	(255.845)	12.191.149

Las principales operaciones del ejercicio 2011 son las siguientes:

- Con fecha 4 de febrero de 2011, la Sociedad ha suscrito, mediante aportaciones no dinerarias, una ampliación de capital en su filial Urbanijar Ibérica, S.L. Los bienes aportados han consistido en una finca sita en Madrid cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 12.618.796 euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados

financieros de la Sociedad). Tras la mencionada operación, la Sociedad sigue ostentando el 100% del capital de Urbanijar Ibérica, S.L.

- Con fecha 23 de junio de 2011, la Sociedad ha adquirido, mediante aportaciones dinerarias, el 100% de las participaciones de la sociedad Jacare Inversiones S.L., por 3.100 euros. En esa misma fecha, la citada filial realizó una ampliación de capital que fue suscrita parcialmente por la Sociedad 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 ostenta el 51,07% del capital de Jacare Inversiones S.L.
- Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad ha procedido a la venta 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. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 1.505 euros, ha dado como resultado en un beneficio por dicho importe que ha sido recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.
- Con fecha 27 de diciembre de 2011, la Sociedad ha procedido a la venta del 100% de las participaciones de su filial Urbas Maroc, S.A.R.L. a la sociedad Associated Worldwide Services Group, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 1 euro, ha dado como resultado en un beneficio por dicho importe que ha sido recogido en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011 adjunta.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2011, es la siguiente:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2011
Urbanfjar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	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	50%	31.515	-	(31.515)	63.030	(46.852)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	(683.586)	(1.345.673)	247.544	434.559	(1.197.542)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.393	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	100%	5.000	(1.000)	(5.000)	2.557	(9.563.261)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3.006	-	(3.006)	(3.006)	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50.405	-	(41.795)	80.625	(363.065)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40%	35.200	-	(1.920)	94.000	(2.562)	-
Jacare Inversiones, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	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	41,58%	4.248.157	(696.838)	(696.838)	10.217.811	(5.923.279)	(1.727.145)
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	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 Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por tasadores independientes. Para la obtención de los valores de tasación se ha utilizado el método residual, que parte del valor de la promoción finalizada y completamente alquilada, o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, costes de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar, así como por aplicación de la orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	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. (*) Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48.325	-	-	48.080	64.016	-
	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	-	-	3.006	43.649	-

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

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2011.

10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	Créditos y Otros	
	2011	2010
Créditos a terceros	1.095.888	1.381.067
Valores representativos de deuda	-	155.442
Otros activos financieros	383.533	578.181
	1.479.421	2.114.690

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 13.987.895 euros, de los cuales, 9.091 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011. Dado que éstas han dejado de formar parte del Grupo al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro y los ha deteriorado totalmente. Adicionalmente la Sociedad ha deteriorado en el ejercicio 2011 otros dos créditos por un importe total de 335.879 euros (véase Nota 19.6).

El saldo no deteriorado recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que a 31 de diciembre de 2011 ascendía a 893 miles de euros.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros activos financieros" se recogen fianzas y depósitos por importe de 206.687 euros y otros créditos corrientes con socios y administradores por un importe, al 31 de diciembre de 2011, de 176.813 euros (véase Nota 22.2).

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

10.3.1 Información cualitativa

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

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	(472.421)
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 la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véase Notas 14 y 26), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con las acciones comerciales en curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

10.3.2 Información cuantitativa

a. Riesgo de crédito

	2011
Porcentaje de ventas realizadas con un único cliente	6,78%

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

b. Riesgo de tipo de interés

	2011
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	12,40%

La Sociedad no utiliza instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de exposición a las variaciones de tipo de interés.

11. Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" durante los ejercicios 2011 y 2010 es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Euros					
	31-12-10	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie (Nota 10.1)	Traspasos	31-12-11
Terrenos y solares	134.639.539	-	(1.091.143)	(13.000.000)	11.131.089	131.679.485
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.030.133	462.295	-	-	(7.414.843)	6.077.585
Obra en curso de construcción ciclo corto	5.031.575	-	-	-	(3.716.246)	1.315.329
Edificios terminados	62.210.436	-	(4.203.023)	(15.805.982)	-	42.201.431
Anticipos	7.979.877	388.000	(764.038)	-	-	7.603.839
Deterioros	(79.170.301)	(17.181.153)	2.285.408	8.381.875	-	(85.684.171)
	143.721.259	(16.330.858)	(3.772.796)	(20.424.107)	-	103.193.498

Ejercicio 2010

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

Los traspasos del ejercicio 2011 corresponden 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".

Las adiciones de obra en curso corresponden, íntegramente, a las obras de construcción de una promoción sita en Guadalajara y cuya finalización se ha producido en el mes de febrero del ejercicio 2012.

Al cierre del ejercicio 2011, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 16.787.550 euros que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de las tasaciones realizadas al cierre de ejercicio 2011 por expertos independientes.

Adicionalmente se han registrado unas reversiones del deterioro de existencias por valor de 614.950 euros que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El resto de los retiros del apartado "Deterioros" se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe "Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido, existen anticipos por 4.621.966 euros que están totalmente deteriorados. En el ejercicio 2011 se han dotado 393.603 euros. El registro de esta dotación ha sido realizada bajo el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. En consecuencia, el importe de anticipos no deteriorados totalmente asciende a 2.981.869 euros y corresponden, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 7.711.654 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados al 31 de diciembre de 2011. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2011, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 143.529.969 euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2011 asciende a 96.366.972 euros.

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2011, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados					
	Madrid	Castilla La-Mancha	Andalucía	Comunidad Valenciana	Extremadura	Total
Terrenos y solares	4.611	1.063.421	11.133	6.951.805	154	8.031.124

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones y terrenos, al 31 de diciembre de 2011, ascienden a 1.973.989 euros, de los que 454.237 euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación, al 31 de diciembre de 2011, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio 2011, ha sido de 32.440 euros (véase Nota 19.5).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 67.784 euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2011.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, 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 114.307.767 euros (142.248.987 euros al 31 de diciembre de 2010). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Durante el ejercicio 2011 se ha producido la dación en pago de un terreno en Guadalajara por importe de 400.000 euros a la constructora Obras Comán para saldar una deuda, derivándose una pérdida de 83.270 euros registrada dentro del resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2011.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2011 y 2010:

	Euros	
	2011	2010
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	6.196.412	6.431.870
Clientes empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 17)	1.760.000	2.557.113
Deudores varios	725.685	749.974
Personal	42.778	32.729
Activos por impuesto corriente	5.299	53.301
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	1.876.118	5.900.127
	10.606.292	15.725.114

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 8) 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.

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

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres menos o inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2011, un saldo de 362.985 euros, siendo indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

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 36.485.104 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 registra al 31 de diciembre de 2011 un patrimonio neto por importe de 21.456.574 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

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

	Euros
Patrimonio neto de los estados financieros al 31 de diciembre de 2011	21.456.574
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	72.672.566

Autorizaciones para emisión de capital social

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad acordó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad sujeta a las siguientes características:

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

El 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad abre el plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones con las características fijadas por la Junta General el 10 de diciembre de 2010, que se cierra el 15 de 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, suscritos íntegramente por la sociedad de grupo "Gedpro Casatejada, S.L".

La Junta General celebrada el pasado 6 de septiembre aprobó la posibilidad de ampliar, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 7.769.611,85€ mediante compensación de créditos que cumplieran los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, pudiendo realizarse en uno o varios tramos. La ampliación por compensación de créditos del 31 de octubre de 2011 se ejecutó mediante esta autorización y podrían realizarse una o más ampliaciones para compensar deudas dentro de los plazos aprobados por la Junta General.

Reservas

Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 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.

Reserva negativa de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2011, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2011 así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes:

	Saldo al 31-12-10	Euros			
		Dotaciones	Reversiones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-11
Provisión para impuestos	1.030.617	-	-	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades	21.479.150	2.214.220	(11.138.393)	(687.999)	11.866.978
Total a largo plazo	22.509.767	2.214.220	(11.138.393)	(687.999)	12.897.594

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores.

La Sociedad ha dotado en el ejercicio 2011 una provisión de 483.749 euros correspondientes a una sentencia condenatoria relacionada con el pago de una comisión de intermediación en la compra de un terreno. Dicha sentencia se encuentra recurrida al cierre del ejercicio 2011.

Por otra parte, la Sociedad ha registrado, durante el 2011, una dotación a las provisiones por los fondos propios negativos de las sociedades participadas Urbas Maroc, S.A.R.L. y Explotaciones Turísticas Vera, S.L. un importe

de 238.741 euros y 1.278.813 euros, respectivamente, que posteriormente, con la venta de estas dos sociedades (Nota 10.1), ha sido revertida en su totalidad junto con el resto del saldo acumulado y ascendente a 1.907.253 y 9.015.427 euros, respectivamente (véase Nota 19.6).

En consecuencia, el saldo al cierre en concepto de provisión para responsabilidades por fondos propios negativos de sociedades participadas desciende de 19.055.825 a 9.650.699 euros.

16. Deudas (largo y corto plazo)

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe “Deudas a largo plazo”, al cierre del ejercicio 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2011	2010
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	1.732.949	3.042.596
Obligaciones y otros valores negociables	4.000.000	-
Otros pasivos financieros	54.971	145.323
	5.787.920	3.187.919

Al 31 de diciembre de 2011, el epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

	Euros	
	Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	2011	2010
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	102.151.547	97.908.173
Obligaciones y otros valores negociables	8.666	33.832.773
Otros pasivos financieros	3.666.230	5.030.121
	105.826.443	136.771.067

16.2.1 Obligaciones y otros valores negociables

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

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

La conversión de dichas obligaciones se ha realizado durante el ejercicio 2011 en dos periodos de conversión:

- El primer periodo se corresponde con el 20% de la emisión en el que se convierten 662 obligaciones y los intereses devengados hasta la fecha en un aumento de capital social aprobado por el Consejo de Administración el 16 de marzo de 2011 (ver Nota 14).

-El segundo periodo de conversión se corresponde con el 80% de la emisión restante (2.700 bonos y los intereses devengados por los mismos hasta la fecha) que se aprueba por el Consejo de Administración el 18 de octubre de 2011 (ver Nota 14).

Adicionalmente en 2011 se realiza una nueva emisión de obligaciones a 18 meses (ver Nota 14), por lo que el epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo" a 31 de diciembre de 2011 contiene únicamente los intereses devengados por éstas desde su emisión.

16.2.2 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se indica a continuación:

	Euros	
	2011	2010
Fianzas y depósitos recibidos	62.705	91.832
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	454.792	3.103.331
Otras deudas	3.148.733	1.834.958
	3.666.230	5.030.121

En este ejercicio se ha reclasificado desde “Deudas con Socios y Administradores” el préstamo e intereses debidos a la sociedad Iror Inversiones S.L., que a 31 de diciembre de 2011 ascienden a 2.595.985 euros, a “Otras deudas” por dejar de estar vinculada con la Sociedad.

El resto de la reducción de la partida de “Otras deudas” se debe a que acreedores de la sociedad por importe de 1.067.851 euros, han acudido a las ampliaciones de capital por compensación de deuda realizadas en el ejercicio 2010 por la sociedad (Nota 14).

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2011 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					
			2012	2013	2014	2015	2016	Más de 5 años
Pólizas de crédito	7.513.152	6.451.032	5.665.448	502.442	-	-	-	283.141
Pólizas de préstamo		85.000	85.000	-	-	-	-	-
Hipotecas subrogables		92.042.808	27.541.228	3.846.417	1.533.995	2.540.025	1.621.905	54.959.239
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias		2.111.273	1.148.081	485.003	-	61.179	-	417.010
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio		29.813	1.031	1.092	1.156	1.224	1.296	24.014
Deudas por interes		3.164.570	3.164.570	-	-	-	-	-
TOTAL	7.513.152	103.884.496	37.605.359	4.834.954	1.535.151	2.602.427	1.623.201	55.683.404

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,20 y los 3,75 puntos porcentuales.

17. Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, se indica a continuación:

Ejercicio 2011

	Euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	89.109	-
Jacare Inversiones S.L.	4.476.912	-	-	-
Jufrasol Solar S.L.	4.000.000	-	-	(2.265)
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968.562	1.760.000	125.200	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.260	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	412	-
Urbas Renovables, S.A.	-	-	3.885	-
Teleoro, S.L.	-	-	228.426	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.206	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	138.723	(116.738)
Deterioros	(5.600.000)	-	(228.426)	-
	15.445.474	1.760.000	619.795	(119.003)

Ejercicio 2010

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

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

Deterioros

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

	Euros		
	Deterioros Acumulados al Inicio del Ejercicio	Variaciones de Deterioro	Deterioros Acumulados al Final del Ejercicio
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas Créditos a empresas del Grupo y asociadas	- (5.600.000)	(228.426) -	(228.246) (5.600.000)

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre del ejercicio 2011 y 2010, es la siguiente:

Ejercicio 2011

	Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.829.837	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	45.553	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	110.194
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	890
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	345.417
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	728	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	46.069
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	1.802.927
Intereses demora aplazamiento	-	396.885
	1.876.118	2.702.382

Bajo el concepto de Hacienda Pública por devolución de impuestos se incluye la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 15).

Ejercicio 2010

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

En enero de 2009, la Sociedad 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. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455.140 euros, de los que 1.470.643 quedarían pendientes a cierre de 2011.

Adicionalmente la sociedad solicitó 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, por un total de a 101.197 euros. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013.

18.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Ejercicio 2011

	Euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	(33.902.792)
Diferencias permanentes	122.686	122.686
Diferencias temporales	10.732.112	10.732.112
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(23.047.994)
Retenciones e ingresos a cuenta		(5.299)

Ejercicio 2010

	Euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(57.540.980)
Diferencias permanentes	361.557	361.557
Diferencias temporales	10.554.383	10.554.383
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(46.625.040)
Retenciones e ingresos a cuenta		(4.269)

Las diferencias temporales corresponden a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio. Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones.

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2011

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(33.902.792)
Diferencias permanentes	122.686
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.219.633
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	3.219.633

Ejercicio 2010

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(57.540.980)
Diferencias permanentes	361.557
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.166.315
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	3.166.315

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.704.160	2024
2010	46.625.040	2025
2011	23.047.994	2026
	153.117.279	

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

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los activos por impuesto diferido registrados corresponden créditos fiscales registrados por la Sociedad en ejercicios anteriores.

18.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

18.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2011, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2007 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2008 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a los estados financieros adjuntas.

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Concepto	Euros	
	2011	2010
Ingresos por venta de promociones	3.115.588	18.882.215
Ingresos por venta de suelo	2.092.449	-
Ingresos por arrendamientos	270.175	277.515
Otros	-	80.000
	5.478.212	19.239.730

La distribución de la cifra de negocios del ejercicio 2011 y 2010, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2011

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	68.507	-	68.507
Castilla La Mancha	2.841.317	400.000	55.830	145.838	3.442.985
Andalucía	274.271	1.692.449	-	-	1.966.720
	3.115.588	2.092.449	124.337	145.838	5.478.212

Ejercicio 2010

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

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	-	483.271	483.271
Obras y servicios	1.250	-	1.250
	1.250	483.271	484.521

Ejercicio 2010

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

19.3 Gastos de personal

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

	Euros	
	2011	2010
Sueldos y salarios	884.346	1.080.757
Cargas sociales	217.635	356.758
	1.101.981	1.437.515

Durante el ejercicio de 2011 se han registrado indemnizaciones por importe de 57.356 euros que se han registrado en el epígrafe "Sueldos y salarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2011 y 2010, distribuido por categorías y sexo, es el siguiente:

Ejercicio 2011

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	6	6
Jefes y Técnicos	2	3	5
Administrativos y comerciales	6	3	9
Oficinas varias y subalternos	1	1	2
	9	13	22

Ejercicio 2010

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

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

El saldo de la cuenta "Cargas sociales", de los ejercicios 2011 y 2010, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2011	2010
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	41.230	60.092
Seguridad social	176.405	296.666
	217.635	356.758

19.4 Servicios exteriores

El desglose del epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Arrendamientos y cánones	43.319	68.179
Reparaciones y conservación	9.476	12.395
Servicios de profesionales independientes	1.808.168	5.863.482
Primas de seguros	56.126	53.668
Servicios bancarios y similares	117.323	719.648
Publicidad , propaganda y relaciones públicas	19.199	-
Suministros	40.857	74.202
Otros servicios	176.610	492.475
	2.271.078	7.284.049

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2011 y 2010, es el siguiente:

	Euros	
	2011	2010
Gastos financieros:		
Intereses de deudas con terceros	(5.073.212)	(5.042.969)
Intereses deudas con socios y administradores	-	(397.819)
Gastos financieros capitalizados	32.440	43.408
	(5.040.772)	(5.397.380)

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2011	2010
Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	(9.240.191)	(11.011.465)
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo (Nota 15)	(1.516.534)	(1.753.839)
Dotación deterioro de créditos (Nota 10.2)	(9.426.388)	-
Reversión deterioro de participaciones empresas del Grupo(Nota 10.2)	10.922.680	-
	(9.260.433)	(12.765.304)

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2011, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 795.534 euros.

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

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2011 no se han realizado operaciones con partes vinculadas que hayan tenido efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 10)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	71.897	454.792
Otros vinculados	-	104.916	-
	797.113	176.813	454.792

Dentro del epígrafe de "Deudas con Socios y Administraciones" se registraba hasta el presente ejercicio el importe correspondiente a dos créditos formalizados en ejercicios anteriores con "Iros Inversiones, S.L." por un importe global de 1.975.000 euros, así como los intereses devengados no pagados por importe de 620.894 euros, que se han reclasificado en 2011 a Créditos con terceros. (Nota 16.2.2)

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2011 por los miembros del Consejo de Administración 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	-	12.000
Alta Dirección	337.000	-	-

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 durante el ejercicio 2011 han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe "Servicios Exteriores".

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

22. Información sobre medio ambiente

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

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

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

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, 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 de la Sociedad.

24. Honorarios de auditoría

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	-	55
Total servicios de Auditoría y Relacionados	70	130
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	70	130

25. 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. Asimismo, se está negociando con un importante número de entidades, cuyos acuerdos se espera puedan cerrarse en la primera mitad del ejercicio en curso.

