

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2012

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. 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 esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad cambia 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. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

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 la presente memoria de las cuentas anuales respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2012 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 28 de marzo de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2011, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadalupe, S.A. celebrada el 29 de junio de 2012 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

Con fecha 31 de octubre de 2006 los Consejos de Administración de las sociedades integradas en el proceso de fusión aprobaron el Proyecto de Fusión por absorción de la entidad 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 Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirió, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales 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

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas 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. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 29 de junio de 2012.

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que

figuran en el balance de situación adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

Estos factores son las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.7 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).
- La gestión del riesgo financiero (Véase Nota 10.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2012, 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.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2011.

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, de 36.353 miles de euros, 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 cuentas anuales del ejercicio 2012, 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 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.

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
Otro 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 minorra 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. En el ejercicio 2012 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

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 de 123.448 miles de euros (153.778 miles de euros en 2011), un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante negativo de 12.700 miles de euros (positivo de 23.012 miles de euros en 2011), una cifra de negocios de 7.717 miles de euros (5.514 miles de euros en 2011) y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 35.733 miles de euros (29.916 miles de euros en 2011).

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. En el ejercicio 2012 la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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 cuentas anuales diferencian entre:

- a. Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía

indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.

- c. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

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

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:

	Miles de euros	
	2012	2011
Existencias	57.744	72.896
Total activos corrientes	57.744	72.896
Deudas con entidades de crédito	35.989	64.546
Total pasivos corrientes	35.989	64.546

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 esta memoria, 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 2012 y 2011, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
Aplicaciones informáticas	58	-	58
	3.362	-	3.362
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(28)	(5)	(33)
Aplicaciones informáticas	(48)	(10)	(58)
	(76)	(15)	(91)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total neto	32	(15)	17

Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	31.12.2010	Adiciones	31.12.2011
Coste:			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
Aplicaciones informáticas	58	-	58
	3.362	-	3.362
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(23)	(5)	(28)
Aplicaciones informáticas	(37)	(11)	(48)
	(60)	(16)	(76)
Deterioro:			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total neto	48	(16)	32

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2012, 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 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31.12.2011	Adiciones	31.12.2012
Coste:			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	21	-	21
	1.117	-	1.117
Amortización acumulada:			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(157)	(8)	(165)
Equipos para procesos informáticos	(72)	(2)	(74)
Otro inmovilizado material	(14)	(3)	(17)
	(299)	(23)	(322)
Total neto	818	(23)	795

Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Adiciones	Traspasos	31.12.2011
Coste:				
Terrenos y construcciones	1.209	-	(367)	842
Mobiliario	180	-	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	-	74
Otro inmovilizado material	21	-	-	21
	1.484	-	(367)	1.117
Amortización acumulada:				
Construcciones	(60)	(12)	16	(56)
Mobiliario	(145)	(12)	-	(157)
Equipos para procesos informáticos	(69)	(3)	-	(72)
Otro inmovilizado material	(11)	(3)	-	(14)
	(285)	(30)	16	(299)
Total neto	1.200	(30)	(351)	818

Al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	842	842

Al cierre del ejercicio 2012, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 188 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2012, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 33 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 29 miles de 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 2012, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012, 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 2012 y 2011, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2012

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

Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Altas	Traspasos	31.12.2011
Coste:				
Terrenos	5.163	-	233	5.386
Construcciones	3.761	-	144	3.905
	8.924	-	367	9.291
Amortización acumulada:				
Construcciones	(165)	(95)	(16)	(276)
	(165)	(95)	(16)	(276)
Deterioro:				
Construcciones	(281)	(207)	-	(488)
	(281)	(207)	-	(488)
Total neto	8.478	(302)	351	8.527

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, 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 un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al cierre del ejercicio ninguno de los activos se encuentra arrendado.

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 2012, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2012, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 4.583 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012, ascienden a 3.614 miles de 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 2012 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 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 11).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2012, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.482 miles de 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. Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro por importe de 325 miles de euros que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9. Arrendamientos

La Sociedad únicamente tiene como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.4). Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de arrendamiento a 5 años.

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 2012 y 2011, es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de 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	18.260	-	18.260	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.602	8.602
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	267	267
	18.260	-	18.260	8.869	8.869

Ejercicio 2011

	Miles de 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	-	18.922	-	-
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	4.000	4.000	11.445	11.445
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	620	620
	18.922	4.000	22.922	12.065	12.065

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros			
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	31.12.2012
Urbanijar Ibérica, S.L.	18.525	2.445	-	20.970
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	32
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.346	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	35	3	-	38
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11	-	(11)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	4.248
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	-	3.343
Deterioros	(21.078)	(3.110)	11	(24.177)
	18.922	(662)	-	18.260

Ejercicio 2011

	Miles de euros			
	31.12.2010	Adiciones	Retiros	31.12.2011
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.906	12.619	-	18.525
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	32
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920	-	(920)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	1.346	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	316
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.	7.748	-	(7.748)	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	4	1	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	41	9	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	35	-	-	35
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11	-	-	11
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	4.248
Jacare Inversiones, S.L.	-	3.343	-	3.343
Deterioros	(20.505)	(9.241)	8.668	(21.078)
	12.191	6.731	-	18.922

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 Guadalajara cuyo valor razonable ascendía, en el momento de la aportación, a 2.445 miles de euros (valor coincidente con el valor neto contable al que se encontraba registrada la mencionada finca en los estados financieros de la Sociedad, véase Nota 11). Tras la mencionada operación, la Sociedad sigue ostentando el 100% del capital de Urbanijar Ibérica, S.L.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2012, es la siguiente:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Miles de euros					
				Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del ejercicio 2012
Urbaníjar Ibérica, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	20.970	(1.859)	(7.457)	19.982	(4.612)	(1.859)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(47)	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	247	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	(55)	(100)	96	175	(55)
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.563)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollos renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	(8)	(50)	81	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40%	38	(1)	(3)	94	(6)	(68)
Jacare Inversiones, S.L.(*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(706)	(2.080)	1.053	2.802	(1.382)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	4.248	(363)	(1.060)	10.218	(7.668)	2.821
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	(118)	(12.015)	3.600	(3.482)	(1.721)
				42.437	(3.110)	(24.177)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2012, 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.

En el mes de febrero de 2013 el Juzgado de lo Mercantil de Guadalajara ha aceptado la solicitud de concurso de Terfovol Renovables, S.A. interpuesta por la sociedad en octubre de 2012, de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en su redacción vigente dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la anterior.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2012, 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 2012
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	64	(55)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2012, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2012.

10.2 Inversiones financieras a corto plazo

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Créditos y Otros	
	31.12.2012	31.12.2011
Créditos a terceros	699	1.096
Otros activos financieros	229	384
	928	1.480

Dentro del epígrafe “Créditos a terceros” se incluyen al 31 de diciembre de 2012 créditos vencidos totalmente deteriorados por 13.169 miles de euros (13.988 euros a 31 de diciembre de 2011), de los cuales, 8.282 miles de euros (9.091 miles de euros al 31 de diciembre de 2011) 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. Al cierre del pasado ejercicio, la Sociedad los clasificó como créditos con terceros por el importe pendiente de cobro y procedió a deteriorarlos totalmente, mediante la reclasificación de la provisión por responsabilidades que se encontraba registrada en el pasivo.

El saldo no deteriorado totalmente recoge, principalmente, un crédito concedido en ejercicios anteriores a la empresa Larisa, S.L. que, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 1.116 miles de euros de los cuales se encuentran deteriorados 642 miles de euros (168 miles de euros de deterioro al 31 de diciembre de 2011), dado que se están produciendo cobros, pero no de acuerdo con el calendario acordado. El deterioro dotado en el 2012 ha sido registrado bajo el epígrafe “Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Por su parte, dentro del epígrafe “Otros activos financieros” se recogen fianzas y depósitos por importe de 64 miles de euros y otros créditos corrientes con Socios y Administradores por un importe, al 31 de diciembre de 2012, de 165 miles de 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.

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 Nota 14), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados acreedores, 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.

La Sociedad no tiene riesgo de cambio pues no ha realizado operaciones en moneda extranjera.

10.3.2 Información cuantitativa

Riesgo de tipo de interés

	2012
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	18,27%

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 2012 y 2011, es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	31.12.2011	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie (Nota 10.1)	Traspasos	31.12.2012
Terrenos y solares	131.679	-	(900)	(3.350)	-	127.429
Obra en curso de construcción ciclo largo	6.078	-	-	-	-	6.078
Obra en curso de construcción ciclo corto	1.315	-	-	-	(1.315)	-
Edificios terminados	42.201	2.969	(11.659)	-	1.315	34.826
Anticipos	7.604	282	(279)	-	-	7.607
Deterioros	(85.684)	(19.489)	5.968	905	-	(98.300)
	103.193	(16.238)	(6.780)	(2.445)	-	77.640

Ejercicio 2011

	Miles de euros					
	31.12.2010	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie	Traspasos	31.12.2011
Terrenos y solares	134.639	-	(1.091)	(13.000)	11.131	131.679
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.030	462	-	-	(7.414)	6.078
Obra en curso de construcción ciclo corto	5.032	-	-	-	(3.717)	1.315
Edificios terminados	62.210	-	(4.203)	(15.806)	-	42.201
Anticipos	7.980	388	(764)	-	-	7.604
Deterioros	(79.170)	(17.181)	2.285	8.382	-	(85.684)
	143.721	(16.331)	(3.773)	(20.424)	-	103.193

Los traspasos del ejercicio 2012 se corresponden con la finalización de las obras de construcción de una promoción sita en Guadalajara.

Durante el ejercicio 2012, la Sociedad ha reincorporado a sus Inmuebles terminados 90 de las 167 viviendas transmitidas a Construcciones Tajo West, S.L. en la operación de permuta realizada en el ejercicio 2010 (véase Nota 8) por importe de 2.969 miles de euros (véase Nota 12). Dicha reincorporación ha sido realizada en base a las condiciones contractuales suscritas por las partes en la operación de permuta.

Al cierre del ejercicio 2012, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 19.489 miles de 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, durante el ejercicio 2012, por expertos independientes.

Adicionalmente se han registrado unas reversiones del deterioro de existencias por valor de 1.002 miles de 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 7.054 miles de euros que están totalmente deteriorados. En el ejercicio 2012 se han dotado 2.417 miles de euros adicionales que se han registrado 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 asciende a 553 miles de euros y corresponden, principalmente, a una opción de compra de apartamento en Almería y podría suponer unas compras de promociones terminadas, en el largo plazo, de 1.850 miles euros. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2012, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 117.000 miles de euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2012 asciende a 87.812 euros (véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2012, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 1.172 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 2.402 miles de euros en la misma fecha.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012 existen hipotecas vencidas por importe de 1.753 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 1.957 miles de euros.

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2012, es la siguiente:

Concepto	Metros Cuadrados					
	Madrid	Castilla La-Mancha	Andalucía	Comunidad Valenciana	Extremadura	Total
Terrenos y solares	4.611	1.065.447	1.288.411	6.951.805	154	9.310.428

Al 31 de diciembre de 2012 no existen compromisos de venta de importe significativo.

La Sociedad firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 550 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2012.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2012, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 83.088 miles de euros (114.308 miles de euros al 31 de diciembre de 2011). 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.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance de situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2012 y 2011:

	Miles de euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1.540	6.196
Clientes empresas del Grupo, asociadas y vinculadas (Nota 17)	-	1.760
Deudores varios	728	726
Personal	53	43
Activos por impuesto corriente	4	5
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	2.136	1.876
	4.461	10.606

El descenso del saldo de la cuenta de “Clientes por ventas y prestaciones de servicios” durante el ejercicio 2012 se debe, principalmente, a la reducción de la cuenta por cobrar con Construcciones Tajo West, S.L. por hipotecas no subrogadas asociadas a las viviendas transmitidas en la operación de permuta realizada en 2010 (véanse Notas 7 y 11) al deshacer la Sociedad dicha permuta para parte de las viviendas transmitidas por un total de 2.969 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta por cobrar frente a Construcciones Tajo West, S.L. por inmuebles permutados y pendientes de subrogación hipotecaria se ha reducido, por tanto, hasta 1.311 miles de euros.

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o 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 2012, un saldo de 283 miles de euros, que es indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad asciende a 8.588 miles de euros, representados por 858.768.262 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2011 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 85.877 miles de euros).

Con fecha 28 de diciembre de 2012 se ha ejecutado la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 13 de diciembre de 2012 en un importe de 77.289 miles de euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,10 euros a 0,01 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose la totalidad a compensar “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

Al 31 de diciembre de 2012, tenían una participación significativa en la Sociedad (superior al 3%), de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Streifeinader S.L.), con el 9,732% y Tres Culturas Dos Orillas S.L. con el 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 2012, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,013 euros.

La Sociedad registra al 31 de diciembre de 2012 un patrimonio neto negativo por importe de 12.066 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto- Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto- Ley 5/2010 de 31 de marzo. En 2013 se ha publicado el Real Decreto- Ley 3/2013 de 22 de febrero, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2013. 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:

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2012	(14.896)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2012	325
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2011	207
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010	284
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2012	18.487
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2011	16.566
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010	11.697
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009	1.001
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008	44.476
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2012, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	78.174

Autorizaciones para emisión de capital social

Con fecha 13 de diciembre de 2012, la Junta General de Accionistas aprobó la ampliación de capital hasta la cifra máxima de 9.534 miles de euros mediante compensación de créditos. En enero y febrero de 2013 el consejo de administración ha procedido a la ratificación y adhesión por importe conjunto de 1.771 miles de euros (Nota 28).

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad autorizó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante. En cumplimiento de dicha autorización se han realizado diversas emisiones de bonos convertibles que culminaron con la conversión de la totalidad de los bonos en acciones durante el ejercicio 2011 por un importe de 49.391 miles de euros.

Con base en la cita autorización, con fecha 1 de diciembre de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad abrió un nuevo plazo de inscripción para la emisión de obligaciones necesariamente convertibles, que se cerró en diciembre de 2011 con la emisión y suscripción de 400 bonos de 10 mil euros de valor nominal, por un importe total de 4.000 miles de euros (véase Nota 17). Estos bonos fueron suscritos, íntegramente, por la sociedad del Grupo “Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L.” (antes “Gedpro Casatejada, S.L.”) con la

finalidad de utilizarlos como contraprestación en una potencial transacción con un tercero no vinculado al Grupo. En caso de no perfeccionarse ninguna transacción, dichas obligaciones serán amortizadas, estando previsto su vencimiento para junio de 2013. A la fecha no se ha llevado a cabo ninguna transacción, estimando los Administradores que no es probable que se complete ninguna antes de junio de 2013.

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

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 2012 asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2012, asciende a 4.809 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros					
	Saldo al 31.12.2011	Dotaciones	Reversiones	Asignaciones	Aplicaciones	Saldo al 31.12.2012
Provisión para impuestos	1.031	-	-	-		1.031
Provisión para responsabilidades	11.867	3.761	(60)	(8.854)	(939)	5.775
Total a largo plazo	12.898	3.761	(60)	(8.854)	(939)	6.806

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 (véase Nota 18.1).

Las aplicaciones y reversiones de la provisión para responsabilidades se han producido como consecuencia de la resolución de los litigios que la Sociedad mantenía con una entidad financiera al haber llegado a un acuerdo de refinanciación, mediante el cual se han renegociado los vencimientos de la deuda y se han regularizado las cantidades vencidas.

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por los fondos propios negativos de las filiales.

Los Administradores de la Sociedad tienen previsto abandonar sus operaciones en Bulgaria motivo por el cual se ha procedido a asignar parte de la provisión por fondos propios negativos que existía al cierre del pasado ejercicio sobre su participación en Urbas Bulgaria, EOOD para proceder a deteriorar las cuentas por cobrar y créditos de la Sociedad con dicha filial mediante el traspaso de esta cuenta durante el ejercicio (véase Nota 17).

Por su parte, las dotaciones registradas durante el ejercicio, han correspondido, principalmente, al incremento, en 2.200 miles de euros registrados como gasto en el epígrafe “Deterioro de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, de la provisión por los fondos propios negativos de las sociedades participadas Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L., Terfovol Renovables, S.A. y Teleoro Medios, S.L.

Adicionalmente, la Sociedad Dominante avaló el préstamo hipotecario concedido por un banco marroquí a Urbas Maroc S.A.R.L., filial de la Sociedad hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito judicial. La diferencia entre el importe reclamado y el importe de la valoración judicial, 625 miles de euros, se han provisionado en este ejercicio registrándose un gasto por este importe en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21).

El resto de las dotaciones registradas en el ejercicio se deben a la provisión de diversos litigios por un total de 936 miles de euros, que se ha registrado en el epígrafe “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Tras estos movimientos, el saldo, al 31 de diciembre de 2012, en concepto de provisión para responsabilidades por fondos propios negativos de sociedades participadas asciende a 2.996 miles de 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 de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo	
	2012	2011
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	29	1.733
Obligaciones y otros valores negociables (Nota 14)	-	4.000
Otros pasivos financieros	55	55
	84	5.788

Al 31 de diciembre de 2012, 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	
	2012	2011
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	101.414	102.152
Obligaciones y otros valores negociables	4.126	9
Otros pasivos financieros	6.988	3.666
	112.528	105.827

En diciembre de 2011, se realizó una emisión de obligaciones a 18 meses (véase Nota 14), por lo que el epígrafe de "Obligaciones y otros valores negociables a corto plazo", al 31 de diciembre de 2012, contiene las obligaciones emitidas, que se amortizarán en junio de 2013, y los intereses devengados por éstas desde su emisión.

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, se indica a continuación:

	Miles de euros	
	2012	2011
Fianzas y depósitos recibidos	52	62
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	1.929	455
Otras deudas	5.007	3.149
	6.988	3.666

El saldo de otras deudas se corresponde al 31 de diciembre de 2012, principalmente, con dos deudas con terceros, una con Nova Lurani S.L. por 2.558 miles de euros y otra con Montebalito, S.A. por 476 miles de euros; y una deuda con la empresa vinculada Inversiones Financieras Octans, S.L.U. por 1.397 miles de euros (véase Nota 22.2).

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2012 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					
			Vencido/ 2013	2014	2015	2016	2017	Más de 5 años
Pólizas de crédito	4.613	4.613	4.330	-	-	-	-	283
Pólizas de préstamo		85	85					
Hipotecas subrogables		87.813	51.820	1.266	3.301	1.336	1.336	28.754
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias		3.614	3.614	-	-	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio		29	1	1	1	1	1	24
Deudas por interés		5.289	5.289	-	-	-	-	-
TOTAL		101.443	65.139	1.267	3.302	1.337	1.337	29.061

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado.

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2012, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2012		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio 2011	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	516	57%	1.822	42%
Resto	391	43%	2.534	58%
Total pagos del ejercicio	907	100%	4.356	100%
PMPE (días) de pagos	132		375	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	9.250	92%	7.078	91%

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012, según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días (85 días para 2011).

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 2012 y 2011, se indica a continuación:

Ejercicio 2012

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	-	100
Jacare Inversiones S.L.	4.477	-	-	-
Jufrasol Solar, S.L.	4.126	-	-	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968	1.760	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	-	23
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	5	-
Deterioros	(12.569)	(1.760)	(353)	-
	8.602	-	267	123

Ejercicio 2011

	Miles de Euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	-	89	-
Jacare Inversiones S.L.	4.477	-	-	-
Jufrasol Solar, S.L.	4.000	-	-	3
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.968	1.760	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	1	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	4	-
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	139	118
Deterioros	(5.600)	-	(228)	-
	15.445	1.760	620	119

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

Por su parte, la cuenta por cobrar por 4.126 miles de euros con Jufrasol Solar, S.A., se corresponde con un crédito de 4.000 miles de euros concedido por la Sociedad para que la filial, a su vez, concediese un crédito de igual cuantía a favor de la sociedad del Grupo, Desarrollos Renovables Zimmermann, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.), para la suscripción de los bonos descritos en la Nota 14. Este crédito, junto con los intereses devengados desde su concesión, ha sido reclasificado al cierre del ejercicio 2012 al corto plazo por vencer en junio de 2013.

Deterioros

Tal y como se indica en la Nota 15, al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad ha asignado parte de la provisión por fondos propios negativos que tenía para Urbas Bulgaria, EOOD en el deterioro del crédito, las cuentas por cobrar y los otros activos financieros que mantenía con dicha filial por importe conjunto de 8.854 miles de euros.

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 de los ejercicios 2012 y 2011, es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.908	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	228	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	141
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	487
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	-	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	172
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	2.475
Intereses de demora de aplazamientos	-	2
	2.136	3.277

Ejercicio 2011

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.830	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	46	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	-	110
Hacienda Pública Acreedora por IVA	-	1
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	345
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	1	-
Hacienda Pública Acreedora por otros conceptos fiscales	-	46
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	1.803
Intereses de demora de aplazamientos	-	397
	1.876	2.702

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).

Bajo el epígrafe “Hacienda Pública por impuestos aplazados” encontramos las siguientes partidas:

- 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 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. 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 miles de euros. A 31 de diciembre de 2012 quedan 2.217 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.
- Adicionalmente, se ha solicitado el aplazamiento de las cuotas por retenciones practicadas en el tercer trimestre de 2012 por importe de 40 miles de euros y el aplazamiento de 218 miles de euros de un acta levantada por la inspección del IVA de 2010.

Al 31 de diciembre de 2012 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 73 miles de euros vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto "Hacienda Pública acreedora por IRPF".

Adicionalmente, bajo el epígrafe "Organismos de la Seguridad Social Acreedores" se incluyen deudas por importe de 426 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2012.

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, entendiéndose 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 2012

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(38.062)
Diferencias permanentes	1.099	1.099
Diferencias temporales	5.696	5.696
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(31.267)
Retenciones e ingresos a cuenta		(4)

Ejercicio 2011

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	(33.903)
Diferencias permanentes	123	123
Diferencias temporales	10.732	10.732
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(23.048)
Retenciones e ingresos a cuenta		(5)

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 2012

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(38.062)
Diferencias permanentes	1.099
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	1.709
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	1.709

Ejercicio 2011

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(33.903)
Diferencias permanentes	123
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.220
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	3.220

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Miles de euros	Plazo Máximo de Compensación
	Bases Imponibles Negativas	
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	31.267	2030
	184.383	

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

La totalidad de los activos por impuesto diferido registrados corresponden a 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 2012, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2008 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2009 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

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	Miles de euros	
	2012	2011
Ingresos por venta de promociones	7.025	3.116
Ingresos por venta de suelo	372	2.092
Ingresos por arrendamientos	297	124
Otros	22	146
	7.716	5.478

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2012 y 2011, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Castilla La Mancha	4.279	324	25	22	4.650
Andalucía	2.746	48	272	-	3.066
	7.025	372	297	22	7.716

Ejercicio 2011

	Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	68	-	68
Castilla La Mancha	2.841	400	56	146	3.443
Andalucía	275	1.692	-	-	1.967
	3.116	2.092	124	146	5.478

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Miles de euros	
	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	445	445
	445	445

Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	-	484	484
Obras y servicios	1	-	1
	1	484	485

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2012	2011
Sueldos y salarios	628	809
Indemnizaciones	93	75
Otras cargas sociales	21	41
Seguridad social	163	177
	905	1.102

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2012 y 2011, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Numero medio empleados	2012	2011
Directivos	4	6
Jefes y Técnicos	3	5
Administrativos y comerciales	8	9
Oficinas varias y subalternos	-	2
	15	22

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

Ejercicio 2012

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	3	3
Jefes y Técnicos	-	2	2
Administrativos y comerciales	5	3	8
	5	8	13

Ejercicio 2011

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	4	4
Jefes y Técnicos	-	3	3
Administrativos y comerciales	6	3	9
Oficinas varias y subalternos	-	-	-
	6	10	16

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Arrendamientos y cánones	20	43
Reparaciones y conservación	8	9
Servicios de profesionales independientes	1.527	1.809
Primas de seguros	57	56
Servicios bancarios y similares	33	117
Publicidad , propaganda y relaciones públicas	5	19
Suministros	19	41
Otros servicios	644	177
	2.313	2.271

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2012 y 2011, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2012	2011
Ingresos financieros-		
Intereses de créditos de terceros	-	6
Intereses de créditos de empresas de Grupo	126	-
	126	6
Gastos financieros-		
Intereses de deudas con terceros	4.677	5.073
Intereses de deudas con empresas de Grupo	117	-
Gastos financieros capitalizados	-	(32)
	4.794	5.041

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2012	2011
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	3.110	9.241
Reversión de provisión de fondos propios negativos (Nota 15)	-	(10.923)
Dotación provisión por fondos propios negativos empresas del Grupo (Nota 15)	2.200	1.516
Variación deterioro de créditos (Nota 10.2)	(809)	9.426
Deterioro inversiones financieras a largo plazo	73	-
Total	4.574	9.260

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.613 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2012 (véase Nota 15). Los administradores entienden que la Sociedad únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por dicho importe.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2012, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas.

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

Durante el ejercicio 2012 se ha revertido una venta de dos viviendas realizada en ejercicios anteriores a Tres Culturas Dos Orillas al no poderse subrogar las hipotecas que las gravaban. Asimismo se ha recibido una reclamación de dicho accionista en relación con el perjuicio económico ocasionado por la prestación en ejercicios anteriores de una garantía prendaria de acciones de la Sociedad. El Consejo de Administración encargó un estudio externo para valorar dicho perjuicio, que lo fijó en 1.414 miles de euros.

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de euros			
	Otros Créditos Corrientes (Nota 10.2)	Acreedores por prestación de servicios	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	72	13	-	1.929
D. Juan Antonio Ibáñez	-	60	-	-
Laite Business, S.L.	-	43	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	-	-	1.397	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	-	457	-	-
Otros vinculados	93	157	-	-
	165	730	1.397	1.929

Ejercicio 2011

Sociedad	Miles de euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 9)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 15.2)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797	72	455
Otros vinculados	-	105	-
	797	177	455

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2012 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 2012

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

Ejercicio 2011

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120	-	12
Alta dirección	337	-	-

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

El 5 de julio de 2012 el Comité de Retribuciones de la Sociedad Dominante aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 37 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección, durante el ejercicio 2012, han ascendido a 605 miles de euros, de los cuales 408 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe "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 esta memoria.

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, excepto:

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

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, se confirma que no se han realizado actividades, por cuenta propia o ajena, por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social 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 2012 y 2011, 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	
	2012	2011
Servicios de Auditoría	60	70
Otros servicios de Auditoría (*)	36	3
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	96	73
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	96	73

(*)Auditoría del Balance a 31 de julio de 2012.

25. Hechos posteriores

Con fecha 3 de enero de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad declaró el cierre del primer periodo de ratificación y adhesión a la ampliación de capital mediante compensación de créditos aprobada en la Junta general Extraordinaria de 13 de diciembre de 2012 por un importe de 828 miles de euros. Igualmente en su reunión de 13 de febrero de 2013 declaró el cierre del segundo periodo de ratificación y adhesión por un importe de 843 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad ha procedido a la venta a su valor neto contable por 13.511 miles de euros del 100% de las participaciones de su filial Urbanijar Ibérica, S.L. a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L. urbanísticos y tiene como garantía las propias acciones de Urbanijar. El pago del precio de dicha venta se ha condicionado a un calendario de pagos y al cumplimiento de ciertos hitos urbanísticos.