

**Urbas Guadalupe,  
S.A. y Sociedades  
Dependientes (Grupo  
Urbas Guadalupe)**

Cuentas Anuales Consolidadas del  
ejercicio anual terminado el 31 de  
diciembre de 2010 e Informe de  
Gestión Consolidado, junto con el  
Informe de Auditoría Independiente

## **Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes**

Memoria Consolidada  
correspondiente al ejercicio anual terminado el  
31 de diciembre de 2010

### **1. Actividad del Grupo**

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1.944. Con fecha 29 de marzo de 2006 la Sociedad Dominante procedió al cambio de denominación social a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 al de Urbas Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez 94 de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

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

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

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

Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

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

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

#### ***a) Bases de presentación***

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2010, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, fueron inicialmente formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 30 de marzo de 2011.

Con posterioridad, los Administradores han considerado, en base al informe de auditoría emitido con fecha 11 de abril de 2011 sobre las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes, que refleja una limitación al alcance por considerar el auditor que las tasaciones emitidas por expertos independientes del valor recuperable de los derechos de explotación de proyectos fotovoltaicos que ostenta el Grupo al 31 de diciembre de 2010 debían contemplar unas hipótesis menos agresivas, reevaluar las citadas tasaciones. En este sentido, los Administradores han considerado, dado que continúa la ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos, que existen indicios adicionales de deterioro de los citados derechos. Por este motivo, han reestimado el valor recuperable de los derechos de explotación de proyectos de solares que ostenta el Grupo concluyendo, en base a un principio de prudencia, que deberían deteriorarse en su totalidad a la espera de una evolución positiva que permita revertir en ejercicios posteriores la citada pérdida por deterioro.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2010 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2010 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2009 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad

Dominante celebrada el 28 de mayo de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2010, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

**b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera de aplicación en el 2010**

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2010 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2010 han entrado en vigor las siguientes normas:

- Revisión de la NIIF 3 "Combinaciones de negocios". La nueva versión de esta norma modifica el reconocimiento de las combinaciones de negocio, cambia el alcance, el cálculo del fondo de comercio y el tratamiento de prestaciones contingentes e introduce la opción de valorar los socios externos a valor razonable.
- Modificación de la NIC 27 "Estados financieros consolidados e individuales". Modifica sustancialmente el reconocimiento de los cambios en las participaciones en sociedades del Grupo y también el de los socios externos con saldo deudor.
- Modificación de la NIC 39 "Instrumentos financieros: reconocimiento y valoración- elementos designables como partida cubierta". Orienta sobre las partidas que pueden designarse como partida cubierta.
- Modificación de la NIIF 2 "Pagos basados en acciones del Grupo". Aclara el tratamiento de las transacciones de pagos basados en acciones liquidados en efectivo entre empresas de un mismo grupo.
- Interpretación de la CNIIF 12 "Acuerdos de concesión de servicios". Aborda los acuerdos de concesión de servicios en los que un operador privado construye o adquiere infraestructura nueva o existente para su uso en el suministro de servicios públicos.
- Interpretación de la CNIIF 15 "Acuerdos para la construcción de inmuebles". Sobre cómo deben reconocer sus ingresos los promotores inmobiliarios cuando se venden unidades antes de que finalice la construcción.
- Interpretación CNIIF 16 "Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero". Aclara aspectos relacionados con coberturas en cuanto al riesgo de tipo de cambio, instrumento de cobertura y ajustes de reclasificación por enajenación de una inversión.
- Interpretación CNIIF 17 "Distribuciones de activos no monetarios a los accionistas".
- Interpretación CNIIF 18 "Transferencias de activos de clientes".

- Mejoras en las NIIF publicadas en mayo de 2008. En concreto, mejoras a la NIIF 5 con el objeto de clarificar la aplicación de la NIIF 5 cuando se pierde el control de una sociedad dependiente.
- Mejoras en las NIIF publicadas en abril de 2009. Se añaden ejemplos y mejoras sobre determinadas NIIF publicadas en abril 2009.

Estas modificaciones no han tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010.

A la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2010, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el International Accounting Standard Board (IASB) son las siguientes:

		Aplicación Obligatoria para el Grupo Urbas Guadahermosa ejercicios comenzados a partir de
<b>Normas y modificaciones de normas:</b>		
Modificación de NIC 32	Modifica el tratamiento contable de los derechos, opciones y warrants denominados en una moneda distinta a la funcional	1 de febrero de 2010
Revision de NIC 24	Modifica la definición de "parte vinculada" y reduce los requisitos de información para las entidades vinculadas únicamente porque están bajo control, control común o bajo influencia significativa del Gobierno.	1 de enero de 2011
NIIF 9(*)	Sustituye a los requisitos de clasificación y valoración de activos y pasivos financieros de NIC 39.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF7(*)	Amplia y refuerza los desgloses sobre transferencias de activos financieros	1 de Julio de 2011
Modificación de NIC 12(*)	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40	1 de enero de 2012
<b>Interpretaciones y modificaciones de interpretaciones:</b>		
Modificación de CNIIF 14	El pago anticipado de aportaciones en virtud de un requisito de financiación mínima puede dar lugar a un activo	1 de enero de 2011
Modificación de CNIIF 19	Tratamiento de la extinción de pasivos financieros mediante la emisión de acciones	1 de julio de 2010

(\*) A la fecha de formulación no se encuentran aprobadas por la UE.

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos que la aplicación futura de estas normas tendría en las cuentas anuales consolidadas del Grupo, considerando que a su entrada en vigor dicho impacto no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

#### **c) Moneda funcional**

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

#### **d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas**

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2010 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales, activos intangibles e inversiones inmobiliarias (Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos materiales, activos intangibles, inversiones inmobiliarias y existencias (Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (Nota 5.k).
4. El importe de determinadas provisiones (Nota 5.m).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 29).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2010, sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

#### **e) Principios de consolidación**

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del "método de la participación" (véase Nota 11).

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos. Por consiguiente, cualquier pérdida aplicable a los intereses minoritarios que supere el valor en libros de dichos intereses minoritarios se reconoce con cargo a las participaciones de la Sociedad Dominante. La participación de los minoritarios en:

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

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

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

#### **f) Variaciones en el perímetro de consolidación**

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo durante los ejercicios 2010 y 2009 han sido las siguientes:

##### *Ejercicio 2010*

##### *Entradas al perímetro de consolidación*

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

#### *Salidas del perímetro de consolidación*

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

Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad Geoatlantier, S.L. (10% del capital social) a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad Dominante.

El efecto en las cuentas anuales consolidadas de estas ventas no ha sido significativo.

#### *Ejercicio 2009*

##### *Variación de participación*

Con fecha 22 de julio de 2009, Teleoro Medios, S.L. ha realizado una ampliación de capital por importe de 23.125 euros, siendo la aportación realizada por la Sociedad Dominante de 8.125 euros, modificándose el porcentaje de participación de ésta en Teleoro Medios, S.L. de un 57,39% a un 51,84%.

#### **4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante**

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio (54.375 miles de euros) a Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores, que mantiene saldo deudor al cierre del ejercicio 2010 por la operación de reducción de capital descrita en la Nota 15.

#### **5. Normas de valoración**

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2010 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

##### **a) Activos intangibles**

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

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

##### *Derechos de explotación*

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores han registrado un deterioro sobre los

citados derechos de explotación. El importe registrado en la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 por este concepto asciende a 15.000.046 euros, incluidos en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010 adjunta, importe que supone deteriorar en su totalidad los citados activos (véase Nota 3). Dicho deterioro ha sido calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas.

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

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

**b) Inmovilizado material**

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

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

No existe capitalización de gasto financiero alguno en este epígrafe en el ejercicio 2010.

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

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

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

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

### **c) Fondo de comercio**

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

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

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

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

### **d) Inversiones inmobiliarias**

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

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

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

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

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

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

#### **f) Arrendamientos**

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

##### Arrendamiento operativo

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

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

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

#### **g) Existencias**

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) y los gastos financieros derivados de su financiación durante la ejecución de las obras, o a su valor estimado de realización, si éste fuera menor.

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

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

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

#### **h) Permuta 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.

**i) Deudores y acreedores comerciales**

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

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

**j) Anticipos de clientes**

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

**k) Activos y pasivos financieros**

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

*Activos financieros*

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

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

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

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

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

### *Pasivo financiero y patrimonio neto*

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

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

### *Instrumentos de capital*

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

### *Préstamos bancarios*

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

### ***l) Acciones de la Sociedad Dominante***

Las acciones propias que adquiere la Sociedad Dominante se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la cifra total de acciones propias de la Sociedad Dominante era de 11.509 acciones, representativas del 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha, valoradas a 19.582 euros. Durante el ejercicio 2010 se han vendido todas las acciones propias de la Sociedad Dominante por 862 euros, registrándose una pérdida de 18.720 euros en patrimonio (véase Nota 16).

### ***m) Provisiones***

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

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

### *Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso*

Al cierre del ejercicio 2010, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 18).

### ***n) Impuesto sobre las ganancias***

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

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

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

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son aquellos impuestos que se prevén recuperables o pagaderos en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes utilizadas en el cálculo de la ganancia fiscal, y se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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

No obstante lo anterior:

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

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

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

#### **ñ) Ingresos y gastos**

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

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

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

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

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

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

**o) Costes por intereses**

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

En el ejercicio 2010, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 104.526 euros (281.800 euros en 2009) (véase Nota 12).

**p) Resultado de explotación**

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

**q) Estados de flujos de efectivo consolidados**

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

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

**r) Saldos y transacciones en moneda extranjera**

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

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

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

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

3. El capital y las reservas, a los tipos de cambio históricos.

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

Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2010		2009	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Dirham	24.667.598	23.120.368	22.750.771	21.724.383
<b>Total</b>	<b>24.667.598</b>	<b>23.120.368</b>	<b>22.750.771</b>	<b>21.724.383</b>

No se han producido transacciones significativas en el 2010 en moneda distinta del euro.

s) **Activos y pasivos corrientes**

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

	Euros	
	2010	2009
Existencias (Nota 12)	119.716.464	117.200.988
<b>Total activos corrientes</b>	<b>119.716.464</b>	<b>117.200.988</b>
Deudas con entidades de crédito	76.269.844	110.074.635
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>76.269.844</b>	<b>110.074.635</b>

t) **Indemnizaciones por despido**

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

**6. Beneficio por acción**

a) **Beneficio básico por acción**

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2010	2009
Resultado neto del ejercicio	(47.352.479)	(33.878.471)
Número medio ponderado de acciones en circulación	391.028.827	222.676.282
<b>Beneficio básico por acción (euros)</b>	<b>(0,121)</b>	<b>(0,152)</b>

**b) Beneficio diluido por acción**

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2010	2009
Resultado neto del ejercicio	(47.352.479)	(33.878.471)
Número medio ponderado de acciones en circulación	397.887.060	222.676.282
<b>Beneficio diluido por acción (euros)</b>	<b>(0,119)</b>	<b>(0,152)</b>

**7. Información por segmentos**

**a) Criterios de segmentación**

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

*Segmentos de negocio*

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre de los ejercicios 2010 y 2009, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2010 y 2009 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

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

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

#### Áreas geográficas

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

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

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

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

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

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

#### Información por segmentos de negocio

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Ingresos:</b>										
Ventas	16.832	30.572	257	825	2.322	19.607	315	298	19.726	51.302
<b>Total ingresos</b>	<b>16.832</b>	<b>30.572</b>	<b>257</b>	<b>825</b>	<b>2.322</b>	<b>19.607</b>	<b>315</b>	<b>298</b>	<b>19.726</b>	<b>51.302</b>
<b>Resultados:</b>										
Rdo. del segmento	(16.621)	(22.064)	(191)	(682)	(14.449)	307	(13.398)	(176)	(44.659)	(22.615)
<b>Rdo. de explotación</b>	<b>(16.621)</b>	<b>(22.064)</b>	<b>(191)</b>	<b>(682)</b>	<b>(14.449)</b>	<b>307</b>	<b>(13.398)</b>	<b>(176)</b>	<b>(44.659)</b>	<b>(22.615)</b>
Ingresos financieros	103	67	2	7	-	-	-	-	105	74
Gastos financieros netos	(1.984)	(8.261)	-	(344)	(3.465)	(1.758)	(1.650)	(15)	(7.099)	(10.378)
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	(1)	16	(1)	16
Variación Instrumentos Financieros	-	-	-	-	-	-	229	(5.316)	229	(5.316)
<b>Resultado antes de impuestos</b>	<b>(18.501)</b>	<b>(30.258)</b>	<b>(189)</b>	<b>(1.019)</b>	<b>(17.914)</b>	<b>(1.451)</b>	<b>(14.820)</b>	<b>(5.491)</b>	<b>(51.424)</b>	<b>(38.219)</b>

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
<b>Otra información:</b>										
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	4.637	-	-	-	398	9	5.035	9
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	(281)	(101)	-	-	(79)	(376)	(360)	(477)
<b>Balance de situación</b>										
<b>ACTIVO</b>										
Activos no corrientes	8.500	1.236	8.563	4.218	144	792	4.371	23.883	21.578	30.129
Activos corrientes	196.733	195.553	210	110	1.895	2.611	2.505	3.436	201.342	201.709
Activo total consolidado	205.233	196.788	8.773	4.429	2.039	3.403	6.875	19.866	222.920	231.838
<b>PASIVO</b>										
Pasivos no corrientes	7.042	10.967	1.757	106	1.301	138	1.388	4.650	10.604	15.861
Pasivos corrientes	197.175	159.679	2.344	683	1.691	886	6.251	3.291	207.804	164.538
Pasivo total consolidado	204.217	170.645	4.101	789	2.992	1.908	7.640	7.941	218.408	180.399

#### Información por áreas geográficas

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

#### **8. Activos intangibles**

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
<b>Coste:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>16.016.999</b>	<b>58.419</b>	<b>16.075.418</b>
Retiros	-316.698	-230	-316.928
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>15.700.301</b>	<b>58.189</b>	<b>15.758.490</b>
Adiciones	383.684	1.760	385.444
Retiros	-1.058.856	-	-1.058.856
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>15.025.129</b>	<b>59.949</b>	<b>15.085.078</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>-14.571</b>	<b>-13.626</b>	<b>-28.197</b>
Dotaciones	-5.001	-11.878	-16.879
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>-19.572</b>	<b>-25.504</b>	<b>-45.076</b>
Dotaciones	-5.511	-11.997	-17.508
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>-25.083</b>	<b>-37.501</b>	<b>-62.584</b>
<b>Deterioro:</b>			
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	-	-	-
Deterioro	-	-	-
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	-	-	-
Deterioro	-15.000.046	-	-15.000.046
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>-15.000.046</b>	-	<b>-15.000.046</b>
<b>Activo material neto:</b>			
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>15.680.729</b>	<b>32.685</b>	<b>15.713.414</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>-</b>	<b>22.448</b>	<b>22.448</b>

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados (véase Nota 5.a).

El alta registrada en 2010 corresponde a la adquisición de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Valdenoches adquiridos a la sociedad relacionada Geoatlant, S.L. dentro de la operación de venta de esta participación explicada en la Nota 11.

El importe de las bajas que ha tenido lugar durante el ejercicio 2010 corresponde a la venta por 990.000 euros de los derechos de explotación del parque fotovoltaico de Taracena a la sociedad Montebalito, S.L.

El Grupo ha registrado un deterioro de 15.000.046 euros de acuerdo a lo indicado en las Notas 3 y 5.a.

Las principales hipótesis utilizadas en la valoración han sido:

- Horas luz/año: 1.500.
- Precio kw: 0,12€/kw.
- Vida útil estimada: 30 años.

- Tasa de descuento aplicada a los flujos de caja del proyecto: 4,67%.

En este contexto, considerando lo indicado en la Nota 3 anterior, los Administradores han reestimado el valor recuperable considerando que, dada la actual situación del mercado, la tasa de descuento aplicada a los flujos del proyecto debería ser superior a la empleada en la valoración. En este contexto, los análisis de sensibilidad realizados ponen de manifiesto que el importe en libros de los derechos fotovoltaicos no se recupera, motivo por el cual los Administradores han procedido al deterioro en su totalidad.

Durante el ejercicio 2010, el Grupo no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2010, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2010, no hay activos intangibles en uso que se encuentren totalmente amortizados por importes significativos.

## 9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2010 y 2009, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
<b>Coste:</b>					
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>2.081.932</b>	<b>214.485</b>	<b>81.890</b>	<b>16.977</b>	<b>2.395.284</b>
Adiciones	-	-	-	9.072	9.072
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>2.081.932</b>	<b>214.485</b>	<b>81.890</b>	<b>26.049</b>	<b>2.404.356</b>
Adiciones	-	1.561	1.612	9.625	12.798
Retiros	-873.448	-15.320	-2.395	-	-891.164
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>1.208.484</b>	<b>200.725</b>	<b>81.107</b>	<b>35.674</b>	<b>1.525.991</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
<b>Saldos al 1 de enero de 2009</b>	<b>-97.922</b>	<b>-100.320</b>	<b>-63.623</b>	<b>-6.212</b>	<b>-268.077</b>
Dotaciones	-24.799	-26.750	-8.464	-2.799	-62.812
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>-122.721</b>	<b>-127.070</b>	<b>-72.087</b>	<b>-9.011</b>	<b>-330.889</b>
Dotaciones	-22.637	-30.037	-5.946	-3.122	-61.742
Retiros	85.431	5.810	1.781	-	93.023
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>-59.927</b>	<b>-151.297</b>	<b>-76.252</b>	<b>-12.133</b>	<b>-299.608</b>
<b>Activo material neto:</b>					
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>1.959.211</b>	<b>87.415</b>	<b>9.803</b>	<b>17.038</b>	<b>2.073.467</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>1.148.557</b>	<b>49.429</b>	<b>4.855</b>	<b>23.542</b>	<b>1.226.383</b>

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2010.

Las principales bajas que han tenido lugar en el ejercicio 2010 corresponden a la venta de unas viviendas y garajes utilizados como locales por el Grupo con un coste de 873.449 euros que han generado una pérdida por importe de 260.708 euros recogida en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

Al 31 de diciembre de 2010 no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2010, existen activos materiales por importe de 32.943 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2010, asciende a 31.429 euros (véase Nota 20).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2010, no existía déficit de cobertura relacionado con dichos riesgos.

## 10.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2010 y 2009, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros				
	01/01/2010	Altas	Bajas	Traspasos	31/12/2010
<b>Coste:</b>					
Terrenos	3.023.195	-	(501.154)	507.740	3.029.781
Construcciones	1.262.684	4.637.481	-	63.414	5.963.579
	<b>4.285.879</b>	<b>4.637.481</b>	<b>(501.154)</b>	<b>571.154</b>	<b>8.993.360</b>
<b>Amortización acumulada:</b>					
Construcciones	(101.014)	(63.861)	-	-	(164.875)
	<b>(101.014)</b>	<b>(63.861)</b>	-	-	<b>(164.875)</b>
<b>Deterioro:</b>					
Construcciones	-	(281.252)	-	-	(281.252)
	-	<b>(281.252)</b>	-	-	<b>(281.252)</b>
<b>Total neto</b>	<b>4.184.865</b>	<b>4.292.368</b>	<b>(501.154)</b>	<b>571.154</b>	<b>8.547.233</b>

	Euros		
	1-1-2009	Altas	31-12-2009
<b>Coste:</b>			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.262.684	-	1.262.684
	<b>4.285.879</b>	-	<b>4.285.879</b>
<b>Amortización acumulada:</b>			
Construcciones	(50.507)	(50.507)	(101.014)
	<b>(50.507)</b>	<b>(50.507)</b>	<b>(101.014)</b>
<b>Total neto</b>	<b>4.235.372</b>	<b>(50.507)</b>	<b>4.184.865</b>

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega, a un local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona, estos dos últimos adquiridos durante el ejercicio 2010 y a viviendas explotadas en régimen de alquiler con opción de compra. Las inversiones están destinadas a su explotación en régimen de arrendamiento. Al 31 de diciembre de 2010 el local de oficinas situado en la calle Velázquez se encuentra parcialmente arrendado.

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid ha sido realizada a través de una permuta de activos (edificios terminados registrados en el epígrafe de "Existencias") con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. El precio del local asciende a la cantidad de 3.467.990 euros. El Grupo ha asumido el pago de la hipoteca que grava el local por 2.550.000 euros.

Durante el ejercicio se han traspasado viviendas desde existencias para dedicarlas al alquiler.

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

Al 31 de diciembre de 2010, hay activos inmobiliarios con un valor neto de 3.662.414 euros que se encuentran hipotecados en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (véase Nota 19).

Al 31 de diciembre de 2010 no existían compromisos de compra ni de venta de inversiones inmobiliarias.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 10.870.515 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe derivadas del local de Velázquez.

#### **11. Inversiones en empresas asociadas**

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

	<b>Euros</b>
Saldos al 1 de enero de 2009	259.045
Variaciones perímetro consolidación	-
Resultados del ejercicio	16.009
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2009</b>	<b>275.054</b>
Variaciones perímetro consolidación	4.013.992
Resultados del ejercicio	(811)
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>4.288.235</b>

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

	<b>Euros</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Geotlanter, S.L.	-	272.131
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248.158	-
El Decano Audiovisual, S.L.	40.077	2.923
	<b>4.288.235</b>	<b>275.054</b>

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia del ejercicio 2010 son las siguientes:

	% Participación	En euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	35%	76.287.714	71.797.322	(4.198.532)
El Decano Audiovisual, S.L.	44%	91.287	(734)	(1.851)

*Variaciones del perímetro de consolidación:*

- Con fecha 27 de diciembre de 2010, la Sociedad Dominante ha adquirido el 35% de las participaciones de la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la adquisición de los derechos de cobro de varios proveedores de dicha sociedad. Para ello se firmó un acuerdo con cada uno de los acreedores que acceden a la operación el 24 de septiembre de 2010 registrando el Grupo las deudas con dichos proveedores dentro del epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2010 adjunto. En pago de estos derechos se van a entregar acciones de nueva emisión de la Sociedad Dominante al valor de 0,10 euros cada acción. La entrega de acciones se realizará mediante una ampliación de capital por compensación de créditos que ha sido acordada por la Junta General de Accionistas el 10 de diciembre de 2010, sujeta a la adhesión de los distintos acreedores. La ampliación de capital ha tenido lugar finalmente en febrero de 2011 (véase Nota 30).

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 Sociedad de Tasación, S.A. y Técnicos de Tasación, S.A. 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.

- Con fecha 29 de diciembre de 2010 la Sociedad Dominante vendió la totalidad de su participación en la sociedad relacionada Geoatlant, S.L. a diversas sociedades, entre las que se encontraba Arco 2000, S.L., accionista de la Sociedad Dominante.

En la citada operación de compraventa también se acordaba transmitir los derechos fotovoltaicos que ostentaba la mercantil Geoatlant, S.L. en el parque fotovoltaico de Valdenoches, valorado en 383.684 euros, a la Sociedad Dominante (véase Nota 8).

El precio de las participaciones se fija en la cantidad de 372.000 euros, lo que supone un resultado positivo por la venta de 116.155 euros, registrado en el epígrafe "Deterioro y resultado de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2010 adjunta.

El precio de la compraventa de las participaciones se satisface mediante diversas compensaciones de crédito entre las partes, resultando únicamente pendiente de cobro de la citada operación un importe de 180.439 euros instrumentalizados en pagarés con vencimiento en junio de 2011.

Esta compraventa se ha realizado en condiciones equivalentes a las que se hubieran dado en transacciones realizadas en condiciones de independencia mutua entre partes debidamente informadas.

- La Sociedad Dominante ha procedido, con fecha 29 de julio de 2010, a la venta de la totalidad de sus participaciones a su valor nominal en la sociedad Larisa Capital, S.L., a favor de Corporaciones Global

Midway, S.L. Dado que la participación se encontraba totalmente deteriorada, la venta, por importe de 60.000 euros, ha generado un resultado por importe de 13.623 euros en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta.

## 12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Terrenos y solares	145.942.664	129.460.724
Promociones en curso de ciclo corto	4.483.512	8.872.605
Promociones en curso de ciclo largo	5.782.555	5.757.223
Inmuebles terminados	78.894.853	86.005.068
Anticipos a proveedores	22.164.789	23.342.221
<b>Total Coste</b>	<b>257.268.373</b>	<b>253.437.841</b>
Terrenos y solares	(38.050.592)	(25.278.370)
Promociones en curso de ciclo corto	(1.182.144)	(755.018)
Promociones en curso de ciclo largo	(577.825)	(535.683)
Inmuebles terminados	(18.918.401)	(19.841.381)
Anticipos a proveedores	(15.545.128)	(15.545.127)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(74.274.090)</b>	<b>(61.955.579)</b>
<b>Total Neto</b>	<b>182.994.283</b>	<b>191.482.262</b>

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Las adiciones de "Terrenos y solares" del ejercicio 2010 corresponden a la aportación de activos realizada por los suscriptores de bonos necesariamente convertibles en acciones (véase Nota 21) y se ha registrado de acuerdo con el valor de tasación determinado por expertos independientes en el proceso de emisión de los bonos.

Durante el ejercicio 2010 se ha realizado una permuta de 147 fincas, registradas dentro del epígrafe de edificios terminados, con la sociedad Construcciones Tajo West, S.L., a cambio de un local comercial en la calle Velázquez (véase Nota 10). El precio de venta de estas viviendas por importe de 6.403.570 euros es satisfecho mediante la entrega de un local comercial (véase Nota 10) y un importe de 5.008.045 euros que es retenido por la parte compradora en garantía del pago de las hipotecas subrogables asociadas a las fincas (véase Nota 13).

Como consecuencia de la fusión con las sociedades Urbanas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. en el ejercicio 2006 se asignaron determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros. Durante el ejercicio 2010 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 3.291 miles de euros (5.944 miles de euros en 2009), como consecuencia de esto se ha incluido como mayor valor del coste de ventas el importe mencionado y se ha tenido en cuenta el efecto fiscal calculado a un tipo de 30%.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2010 ha sido de 104.526 euros (véase Nota 24.d).

Al 31 de diciembre de 2010, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 20), cuyos saldos

pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, ascienden a 129.521.074 y 135.448.257 euros respectivamente.

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 7.748.033 euros que han sido deteriorados en ejercicios anteriores, no existiendo variaciones durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2010. El importe de anticipos no deteriorados (6.619.661 euros) corresponde, principalmente, a terrenos ubicados en Asturias y Guadalajara y podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 10.512.711 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados al 31 de diciembre de 2010. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al 31 de diciembre de 2010 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2010 y 2009, ascienden a 11.382 y 15.347 miles de euros respectivamente, de los cuales 2.802.093 y 4.444.258 euros respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 21).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten en su mayoría en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 600.000 euros adicionales de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados en territorio nacional, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 185.461.271 euros (199.009.689 euros en 2009). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación siguiendo los principios y metodología de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Por su parte, el valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, ubicados fuera del territorio nacional, al 31 de diciembre de 2010, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 23.451.482 euros (21.903.084 euros en 2009). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por dichos valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 58.728.962 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 12.318.511 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2010 adjunta, y el resto procede de ejercicios anteriores.

Durante el ejercicio 2010 se ha producido la ejecución hipotecaria de diversos terrenos en Yeles y Tórtola por importe de 4.031.578 euros para amortizar la deuda financiera asociada a los mismos, derivándose una pérdida de 3.045.412 euros registrada dentro del resultado de explotación en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2010.

### **13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

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

	Euros	
	2010	2009
Clientes	6.180.235	2.994.250
Deterioros	(84.081)	(84.081)
<b>Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar</b>	<b>6.096.154</b>	<b>2.910.169</b>
Deudores diversos	2.227.524	271.822
<b>Total otros activos corrientes</b>	<b>2.227.524</b>	<b>271.822</b>
<b>Total</b>	<b>8.323.678</b>	<b>3.181.991</b>

El importe de “Clientes” recoge principalmente una cuenta por cobrar a la sociedad Construcciones Tajo West, S.L. derivada de la permuta de activos realizada en el ejercicio (véanse Notas 10 y 12) por el que dicha Sociedad retiene la cantidad de 5.008.045 euros en garantía del pago de las hipotecas asociadas a las viviendas transmitidas.

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2010, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

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

#### **Efectivo y otros activos líquidos equivalentes**

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable. El saldo registrado en este epígrafe a 31 de diciembre de 2010, recoge un importe que asciende a 655.432 euros siendo indisponible en su práctica totalidad.

#### **Activos financieros**

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

	Euros			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	39.939	8.188.887	429.106	9.337.226
<b>Total bruto</b>	<b>39.939</b>	<b>8.188.887</b>	<b>429.106</b>	<b>9.337.226</b>
Pérdidas por deterioro	-	(5.940.998)	-	(5.940.998)
<b>Total neto</b>	<b>39.939</b>	<b>2.247.889</b>	<b>429.106</b>	<b>3.396.228</b>

#### **Otros activos financieros**

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2010	2009	2010	2009
Depósitos y fianzas	-	-	475.776	1.936.116
Otras participaciones	11.787	8.555	-	-
Otros valores	19.228	25.115	2.307	2.307
Deudores a largo plazo	-	-	-	-
Valores representativos de deuda	-	-	155.442	489.935
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 25)	-	248.132	120.100	120.100
Otros créditos	8.924	147.304	7.435.262	6.788.768
<b>Total</b>	<b>39.939</b>	<b>429.106</b>	<b>8.188.887</b>	<b>9.337.226</b>

Dentro del epígrafe "Otros créditos" se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 4.481.533 euros que se encuentran en proceso de negociación.

Asimismo, dentro del mencionado epígrafe, se recoge un importe de 1.010 miles de euros correspondientes, a financiación otorgada en ejercicios anteriores a Larisa, S.L., sociedad del Grupo hasta el ejercicio 2010, para la adquisición de un terreno por parte de esta última. Dado que Larisa, S.L. ha dejado de formar parte del Grupo al 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha clasificado como créditos con terceros el importe pendiente de cobro. Se ha acordado un calendario de pago consistente en el cobro del 20% durante el primer semestre de 2011 y del 80% restante en diciembre de 2011.

Por su parte, dentro del epígrafe "Otros créditos con empresas vinculadas" se recogen fianzas y depósitos y otros créditos corrientes con socios y administradores (véase Nota 25).

## **15. Capital y reservas**

### **Capital social**

Al cierre del ejercicio 2010 el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 36.485.104 euros, representado por 364.851.035 acciones nominativas de 0,10 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 13 de mayo de 2010 ha quedado ejecutada la ampliación de capital por canje de obligaciones convertibles en acciones, aprobada por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el 11 de mayo de 2010 y autorizada anteriormente en la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe de 366.364 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 1.465.458 acciones ordinarias, de 0,25 euros de valor nominal cada una de ellas. Dicha ampliación corresponde a la decisión de cinco obligacionistas, representativos de 53 obligaciones, de acudir a la conversión en el segundo periodo que se ha iniciado el 29 de abril de 2010, dándose por concluido el 11 de mayo de 2010.

Con fecha 16 de diciembre de 2010 se ha ejecutado la reducción de capital aprobada por la Junta General de Accionistas en acta de 10 de diciembre de 2010 en un importe de 54.727.655 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la Sociedad de 0,25 euros a 0,10 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad, destinándose el excedente después de la paliación de pérdidas que se compensan por importe de 54.578.903 euros, a constitución parcial de la reserva legal que queda establecida en 246.980 euros.

Al 31 de diciembre de 2010, la única empresa con una participación, directa o indirecta, superior al 5% del capital social de la Sociedad Dominante son "Tres Culturas Dos Orillas, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 15,965% y el 6,315%, respectivamente.

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 2010, el valor de cotización ascendía a 0,056 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2010 un patrimonio neto por importe de 2.748.010 euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

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

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

	Euros
Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010	2.748.010
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	196.876
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2010 netas del efecto fiscal	8.188.097
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal	700.755
Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal	31.132.817
<b>Patrimonio neto de la Sociedad Dominante al 31 de diciembre de 2010 para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital</b>	<b>42.966.555</b>

#### **Autorizaciones para emisión de capital social**

El 10 de diciembre de 2010, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante aprobó la propuesta del Consejo de Administración de fecha 22 de octubre de 2010 para aumentar el capital social hasta la cifra de 20.672.306 euros mediante la compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con exclusión del derecho de suscripción preferente para los accionistas.

En esta misma fecha, la Junta General de Accionistas acordó la emisión de bonos convertibles en acciones de la Sociedad Dominante con las siguientes características:

- Importe de la emisión: 15.000.000 euros.
- Características y vencimientos de la emisión: obligaciones necesariamente convertibles en acciones con vencimiento a los 18 meses de la fecha de emisión.
- Destino de la emisión: las obligaciones o bonos serán íntegramente suscritos por la sociedad "Gedpro Casatejada, S.L." con destino exclusivo a servir de contrapartida para la adquisición de proyectos cuya titularidad ostenta la sociedad Elektra Holding AD, cumpliendo así el acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, de fecha 29 de julio de 2010.
- Importe nominal de cada valor: 10.000 euros sin prima ni descuento.
- Fecha de emisión: pendiente de fijación por el Consejo de Administración, a quien se delega la ejecución de la emisión.
- Interés: los bonos convertibles devengarán un interés del 3% anual.

Ambas operaciones de ampliación de capital se encontraban pendientes de ejecución al 31 de diciembre de 2010 habiéndose realizado la primera de ellas durante el primer trimestre del ejercicio 2011 (véase Nota 29). En mayo de 2011, han sido admitidas a cotización 119.202.699 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal derivadas de la autorización, antes indicada, para compensación de créditos; y 66.878.550 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal procedentes de la ampliación de capital por canje de obligaciones necesariamente convertibles mencionada en la Nota 21 cuya contrapartida fue la aportación de activos libres de cargas.

Respecto a la emisión de obligaciones por importe de 15.000.000 de euros reflejada con anterioridad, se encuentra pendiente de ejecución a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas.

### **Reservas de la Sociedad Dominante**

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

#### *Prima de emisión de acciones*

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2010, ascendía a 2.354.655 euros.

#### *Reserva legal*

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2010 y 2009 asciende a 246.981 euros y 98.288 euros, respectivamente. El aumento del saldo respecto al ejercicio anterior se produce como consecuencia de la reducción de capital de diciembre de 2010 ya comentada anteriormente.

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

#### *Reservas de fusión*

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

### **Reservas en sociedades consolidadas**

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

	<b>Reservas en Sociedades Consolidadas</b>	
	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Sociedad Dominante – ajustes de consolidación</b>	<b>39.489.246</b>	<b>39.012.455</b>
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	42.049	42.868
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(6.879.258)	(4.656.178)
Teleoro Medios, S.L.	(89.728)	(57.715)
Larisa Capital, S.L.	-	46.737
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.534.546	1.551.978
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	437.859	439.342
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(26)	(12)
Guadahermosa Activos, S.L.	64.700	73.581
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.560.704)	(9.560.704)
Urbas Renovables, S.A.	(1.267.861)	(1.983.324)
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	3.006
Urbas Romania, S.A.	25.740	25.740
Mulota Corporate, S.L.	8.089	8.089
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(713.549)	551.985
<b>Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional</b>	<b>23.094.108</b>	<b>(13.514.607)</b>
El Decano Audiovisual, S.L.	7.609	1.920
<b>Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia</b>	<b>7.609</b>	<b>1.920</b>
<b>Total</b>	<b>23.101.718</b>	<b>25.499.768</b>

#### **16. Acciones propias**

Las acciones de la Sociedad Dominante que adquiere el Grupo se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en las distintas sociedades del Grupo era de 11.509 acciones, representativas del 0,003% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha, valoradas a 19.582 euros. Durante el ejercicio 2010 se han vendido todas las acciones de la Sociedad Dominante por 862 euros, registrándose una pérdida de 18.720 euros en patrimonio.

#### **17. Intereses minoritarios**

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variación alguna durante el ejercicio.

#### **18. Provisiones**

##### **Provisiones a largo plazo**

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en el ejercicio 2010, es el siguiente:

<b>Descripción</b>	<b>Euros</b>
Saldo al 31 de diciembre de 2009	3.145.734
Dotaciones	606.833
Aplicaciones	(357.138)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2010</b>	<b>3.395.429</b>

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos. Los importes recogidos en este epígrafe, al cierre del ejercicio 2010, corresponden principalmente a una provisión por impuestos (procedimiento seguido por la Tesorería General de la Seguridad Social por el impago de los seguros sociales de Urbas correspondientes al ejercicio 2005 más los intereses devengados), por importe de 1.248.726 euros, y un contencioso administrativo, por importe de 419.005 euros, relativo a la construcción de la promoción Marina Tropical 1ª fase, del cual se sigue un juicio ordinario en el juzgado de primera instancia de Estepona.

Adicionalmente se recoge un importe de 600.000 euros asociados a litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes (véase Nota 12).

La provisión dotada en el ejercicio corresponde a 606.833 euros relativos a los intereses y costas de varios créditos hipotecarios que la Sociedad mantiene con una entidad financiera y que, al no haber atendido al pago de los mismos, se han ejecutado (véase Nota 12), no habiéndose obtenido en las ejecuciones el importe necesario para cancelar estos intereses.

#### **19. Ingresos a distribuir en varios ejercicios**

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que se ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante el ejercicio 2010 al no haberse producido ninguna venta relacionada con estos solares.

#### **20. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero**

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2010	2009
Pólizas de crédito y préstamo	4.738.640	4.779.060
Deuda por intereses	2.324.040	2.740.733
Hipotecas Subrogables	129.521.074	135.448.257
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	1.771.779	1.710.600
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	31.248	666.508
	<b>138.386.782</b>	<b>145.345.158</b>
Vencimientos previstos:		
A un año	59.074.342	31.132.563
A dos años	22.800.772	27.420.450
A tres años	3.030.723	24.429.233
A cuatro años	1.584.961	2.019.003
A cinco años o posteriores	51.895.985	60.349.909
<b>Saldos incluidos en pasivo corriente</b>	<b>135.344.186</b>	<b>141.207.198</b>
<b>Saldos incluidos en pasivo no corriente</b>	<b>3.042.596</b>	<b>4.137.960</b>

Dentro del epígrafe "Pólizas de crédito y préstamo" se incluye un préstamo de 1.369.917 euros con garantía pignoratícia sobre acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. titularidad de los accionistas de la sociedad Tres Culturas Dos Orillas, S.L., Arrabal del Agua, S.L. e Iror Inversiones, S.L. La Sociedad Dominante presentó

garantías adicionales, ascendentes a 3 millones de euros, sobre suelos en Estepona (Málaga), Tórtola de Henares (Guadalajara) y Guadalajara.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2010 ascienden a 7.203.054 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2010, estaban devengados y no vencidos 2.324.040 euros.

## **21. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

### **Otros pasivos**

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	2010		2009	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	145.323	91.833	145.323	124.371
Obligaciones y otros valores negociables	-	33.832.773	-	12.735
Remuneraciones pendientes de pago	-	44.603	-	39.538
Otras deudas no comerciales	-	4.988.963	339.200	2.100.944
<b>Total bruto</b>	<b>145.323</b>	<b>38.958.172</b>	<b>484.523</b>	<b>2.277.588</b>

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

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

- Se fija como tipo de interés un 3% anual a favor del accionista, que se liquidará de una sola vez al final de cada período de conversión. Los intereses devengados se incrementarán obligatoriamente al principal objeto de conversión.

Como contrapartida de esta emisión, la Sociedad Dominante ha recibido los solares y terrenos activados en existencias (véase Nota 12) y un parking en Estepona activado en inversiones inmobiliarias (véase Nota 10).

El primer 20% de la emisión (662 obligaciones y los intereses devengados hasta la fecha) se ha convertido en capital durante el mes de marzo de 2011 (véase Nota 30).

Dentro del epígrafe "Otras deudas no comerciales" se incluyen principalmente deudas con partes vinculadas (véase Nota 25).

#### **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar**

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Proveedores	18.358.464	5.124.371
Proveedores efectos a pagar	2.113.542	3.020.109
Proveedores por compras de terrenos	2.958.771	2.252.027
Anticipos de clientes (Nota 12)	2.802.093	4.444.258
<b>Total bruto</b>	<b>26.232.870</b>	<b>14.840.765</b>

El epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" incluye, principalmente, los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles. Los mencionados importes no devengan intereses.

La mayor parte de estos importes se derivan de cuentas a pagar por compras de terrenos y solares.

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

## **22. Administraciones Públicas y situación fiscal**

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

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

	Euros							
	31-12-2010				31-12-2009			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes						
Activo por impuesto diferido	-	7.453.260	-	-	-	7.453.260	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	6.724.090	-	6.383.609	-	1.776.972	-	5.622.856	-
H.P. Impuesto corriente	57.474	-	104.208	-	53.301	-	107.025	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	373.704	-	-	-	255.433	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	383.268	-	-	-	216.567	-
Otros	339.539	-	3.052	-	508.457	-	10.996	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	4.020.751	-	-	-	8.092.794
<b>Total</b>	<b>7.121.102</b>	<b>7.453.260</b>	<b>7.247.841</b>	<b>4.020.751</b>	<b>2.338.730</b>	<b>7.453.260</b>	<b>6.212.877</b>	<b>8.092.794</b>

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

En enero de 2009, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 876.907 euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad Dominante solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.269.944 euros, y de la liquidación del impuesto sobre la renta de las personas físicas de los meses de enero, febrero y marzo de 2009, ascendentes a 187.856 euros, respectivamente. Con fecha 26 de junio de 2010, se ha recibido la concesión formal de dicho aplazamiento y fraccionamiento de pago hasta el 2013 junto con los intereses de demora de dicho aplazamiento que, al 31 de diciembre de 2010, que han ascendido a 648.410 euros y se han registrado como mayor deuda con la Hacienda Pública de acuerdo con un criterio financiero.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2010 y 2009, es el siguiente:

	Euros			
	2010		2009	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	1.283.124	-	1.659.665
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	2.187.083	-	2.751.624
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	50.789	-	169.297
Plusvalía asignada a Derechos de explotación fotovoltaicos (Nota 8)	-	499.755	-	3.512.208
Créditos fiscales	7.453.260	-	7.453.260	-
<b>Total</b>	<b>7.453.260</b>	<b>4.020.751</b>	<b>7.453.260</b>	<b>8.092.794</b>

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2010 y 2009 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2010	2009
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(51.424.617)	(38.219.391)
Diferencias permanentes	361.557	2.747
Base contable	(51.063.060)	(38.216.644)
Gasto por impuesto sobre sociedades	-	-
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	-	-
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	4.072.138	4.340.920
<b>Ingreso por impuesto sobre sociedades</b>	<b>4.072.138</b>	<b>4.340.920</b>

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

El ingreso por el impuesto sobre beneficios devengado en el ejercicio 2010 asciende a 4.072.138 euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2010, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
2010	46.625.040	2025
<b>Total</b>	<b>130.069.285</b>	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2010, ascendían a 7.453.260 euros.

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

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

### **23. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes**

Al 31 de diciembre de 2010, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.380.153 euros.

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

### **24. Ingresos y gastos**

#### **a) Ingresos por ventas**

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2010 y 2009, es como sigue:

	2010	2009
Madrid	-	518.477
Almería	7.251.079	3.173.251
Guadalajara	9.665.041	47.472.531
Toledo	2.809.802	-
Málaga	-	137.500
<b>Total</b>	<b>19.725.922</b>	<b>51.301.759</b>

#### **b) Aprovisionamientos**

El desglose de los importes registrados como "Aprovisionamientos" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2010 y 2009 es el siguiente:

	Euros	
	2010	2009
+/- Variación de existencias de terrenos y solares	(16.481.940)	27.704.209
Compras	28.188.475	107.470
Obras y servicios	541.791	3.835.880
<b>Aprovisionamientos</b>	<b>12.248.326</b>	<b>31.647.559</b>

#### **c) Gastos de personal y plantilla media**

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2010	2009
Sueldos y salarios	1.256.606	1.326.929
Seguridad Social a cargo de la empresa	328.721	292.002
Otros gastos sociales	62.407	49.497
<b>Total</b>	<b>1.647.734</b>	<b>1.668.428</b>

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2010 y 2009, ha sido de 28 y 40 personas, respectivamente.

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2010 y 2009, es la siguiente:

	Número de Empleados			
	2010		2009	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	7	-	6	-
Jefes y Técnicos	3	2	6	2
Administrativos y comerciales	3	8	4	14
Oficinas varias y subalternos	5	-	6	2
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>10</b>	<b>22</b>	<b>18</b>

Durante el ejercicio 2010 no ha habido personas empleadas por el Grupo con una discapacidad mayor o igual al 33%.

**d) Ingresos y gastos financieros**

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

	Euros	
	2010	2009
<b>Ingresos financieros:</b>		
Beneficios en valores negociables	-	605
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	104.821	73.735
	104.821	74.340
<b>Gastos financieros:</b>		
Intereses de préstamos y comisiones	(6.679.181)	(8.147.597)
Gastos financieros capitalizados (Nota 12)	104.526	281.800
Resultado y deterioro de instrumentos financieros	228.655	(5.316.291)
Otros gastos financieros	(524.685)	(2.512.256)
	(6.870.685)	(15.694.344)
<b>Resultado financiero</b>	<b>(6.765.863)</b>	<b>(15.620.004)</b>

**e) Aportación al resultado consolidado**

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

Sociedad	Euros			
	2010		2009	
	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a La Sociedad Dominante	Total
<b>Sociedad dominante:</b>	(36.588.263)	(36.588.263)	(30.052.076)	(30.052.076)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(805)	(805)	(818)	(818)
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	(857.388)	(857.388)	(2.223.098)	(2.223.098)
Urbanjjar Ibérica, S.L.	(6.140)	(6.140)	(17.432)	(17.432)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	(1.486)	(1.486)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	(13)	(13)
Guadahermosa Activos, S.L.	(930)	(930)	(8.882)	(8.882)
Urbas Renovables, S.A.	(8.814.831)	(8.814.831)	(187.633)	(187.633)
Urbas Bulgaria, EOOD.	(991)	(991)	-	-
Urbas Maroc, S.A.R.L.	(954.963)	(954.963)	(1.265.534)	(1.265.534)
<b>Integración Puestas en equivalencia</b>				
Geoatlant, S.L. (*)	-	-	16.287	16.287
<b>Integración proporcional:</b>				
Larisa, S.L. (*)	-	-	(105.250)	(105.250)
Teleoro Medios, S.L.	(128.168)	(128.168)	(32.536)	(32.536)
<b>Total</b>	<b>(47.352.479)</b>	<b>(47.352.479)</b>	<b>(33.878.471)</b>	<b>(33.878.471)</b>

(\*) Baja perímetro de consolidación por venta en 2010.

## 25. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con empresas vinculadas:

	Euros	
	2010	2009
<b>Gastos financieros</b>		
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	450.361
Iror Inversiones, S.L.	397.819	604.970
Arco 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	-	240.038
<b>Total</b>	<b>397.819</b>	<b>1.295.369</b>

Al 31 de diciembre de 2010 existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

## Ejercicio 2010

Sociedad	Euros		
	Cuentas por Cobrar	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 21)
Iror Inversiones, S.L.	-	-	(2.580.226)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	71.897	(456.221)
Otros	-	48.203	(66.884)
	<b>797.113</b>	<b>120.100</b>	<b>(3.103.331)</b>

## Ejercicio 2009

Sociedad	Euros			
	Cuentas por Cobrar	Otros créditos corrientes (Nota 14)	Otros créditos no corrientes (Nota 14)	Otras deudas no comerciales
Iror Inversiones, S.L.	-	3.390	124.066	(2.012.163)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	797.113	116.710	124.066	-
Otros	-	-	-	(68.778)
<b>Total</b>	<b>797.113</b>	<b>120.100</b>	<b>248.132</b>	<b>(2.080.941)</b>

## 26. Información legal relativa Consejo de Administración

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

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

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, a continuación se indica la realización, por cuenta propia o ajena, de actividades realizadas por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración y personas vinculadas 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:

Denominación del Consejero	Sociedad	Función
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanjjar Ibérica, S.L.	Administrador

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

## Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2010 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

### Ejercicio 2010

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

### Ejercicio 2009

	Euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	120.000	11.000	12.000
Alta Dirección	353.345	-	-

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2010 han ascendido a 132.000 euros, de los cuales 120.000 euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante en sesión del 28 de mayo de 2010 acordó que, dada la falta de liquidez, es imposible abonar en metálico las dietas a los Consejeros, acordando entregar obligaciones convertibles en acciones o acciones que serán emitidas por la Sociedad Dominante para la amortización de deuda (asimismo se acuerda que conforme a lo aprobado en la Junta General del 9 de junio de 2006, se pague, 251 miles de euros entre los Consejeros por su dedicación; por otra parte se acuerda pagar 32 miles de euros a empleados que hayan tenido una dedicación destacada en el Grupo).

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

## **27. Retribución a los auditores**

Durante los ejercicios 2010 y 2009, 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 (en miles de euros):

Descripción	2010	2009
Servicios de Auditoría	75	87
Otros servicios de auditoría y verificación	55	-
Otros Servicios	-	-
<b>Total Servicios Profesionales</b>	<b>130</b>	<b>87</b>

El auditor principal no ha realizado asesoramiento fiscal alguno ni trabajos de consultoría.

## **28. Información sobre medioambiente y Otra información**

### **Información sobre medioambiente**

Las sociedades del Grupo en el ejercicio de su actividad promotora habitual tienen en cuenta en la realización de sus proyectos e inversiones, como un aspecto destacado, el impacto medioambiental de los mismos. Con independencia de esto, no ha sido necesaria la incorporación al inmovilizado material, sistemas, equipos o instalaciones destinados a la protección y mejora del medioambiente. Asimismo, no se han incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medioambiente de importes significativos.

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

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

### **Otra información**

En relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio para estas primeras cuentas anuales formuladas tras la entrada en vigor de la Ley, al 31 de diciembre de 2010 un importe de 7.934 miles de euros del saldo pendiente de pago a los proveedores del Grupo Urbas acumulaba un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

## **29. Gestión de riesgos**

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

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 20, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15, respectivamente.

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

Para controlar la estructura financiera y optimizar el coste financiero de la misma, el Grupo utiliza el ratio de apalancamiento (relación deuda financiera / patrimonio neto). A 31 de diciembre de 2010 las cifras de endeudamiento son las siguientes:

	Euros
Endeudamiento neto	138.386.782
Patrimonio neto	5.962.780

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

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

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

#### **Riesgo de tipo de interés**

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

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

#### **Riesgo de liquidez**

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 20.

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2011, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	2.421.341
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	161.430
Cobros explotación	2.582.772
Pagos de edificios en curso y terminados	(558.146)
Pagos por costes de estructura	(1.751.348)
Pagos explotación	(2.309.494)
Cash flow por operaciones de explotación	273.278
Cash flow neto otras operaciones	120.000
Obtención de nueva financiación	585.000
Pago de intereses	(194.341)
Cash flow neto por impuestos estatales	(726.000)
Cash flow por otras operaciones	(215.341)
<b>Disponibilidad final</b>	<b>57.937</b>

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance (véase Notas 15 y 30), así como las negociaciones que actualmente se están llevando a cabo con determinados deudores, junto con una pronta recuperación del mercado, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

Cabe señalar que la Dirección del Grupo está actualmente en negociaciones que le permitan la refinanciación de los saldos mantenidos con entidades de crédito que se encuentran vencidos a la fecha de esta reformulación.

#### **Riesgo de crédito**

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

#### **Riesgo de tipo de cambio**

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

### **30. Hechos posteriores**

La Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 10 de diciembre de 2010 aprobó la capitalización, mediante la correspondiente ampliación de capital, de créditos hasta el importe máximo de 20.672.306 euros (véase Nota 15). Con fecha 14 de febrero de 2011, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha procedido a declarar el cierre de la ampliación de capital mediante compensación de créditos, habiéndose alcanzado acuerdos con acreedores por un importe total de 15.000.000 de euros, de los cuales 11.920.272 euros han suscrito dicha ampliación mediante la compensación de sus créditos por lo que se ha procedido a la ejecución del acuerdo de ampliación de capital por dicho importe, y el resto corresponde a acuerdos con otros acreedores para capitalizar dichas deudas en próximas ampliaciones. En relación con esta operación, a la fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas, habían sido admitidas a cotización 119.202.699 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal.

Con fecha 16 de febrero de 2011, se inició el período para la conversión de 662 obligaciones y los intereses devengados hasta la fecha, correspondiente, aproximadamente, al 20% de las obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe de 33.620.00 euros aprobada por la Junta General de Accionistas en su reunión de fecha 10 de diciembre de 2010 (véase Nota 15) que ha sido ejecutada con fecha 16 de marzo de 2011, aumentándose el capital social por un importe de 6.687.855 euros. En relación con esta operación, a la

fecha de reformulación de estas cuentas anuales consolidadas, habían sido admitidas a cotización 66.878.550 nuevas acciones de la Sociedad Dominante de 0,10 euros de valor nominal.

Igualmente, en la Junta General del 10 de diciembre de 2010, se aprobó la emisión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones por un importe máximo de 15.000.000 de euros como contrapartida de la adquisición de activos de la sociedad Elektra Holding AD. Se espera que se produzcan avances a lo largo del año 2011.

Con fecha 25 de mayo de 2011 el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante ha formulado una propuesta de aumentar capital por compensación de créditos en 7.717.712,16 euros, con el mismo objeto de fortalecer la estructura del Grupo.

## Anexo I

### Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	Método de Consolidación	% Participación	Euros					Resultado del Ejercicio 2010
					Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	Global	100,00%	5.906.010	-	-	4.192.764	1.927.792	(6.140)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	Proporcional	50,00%	31.515	-	(31.515)	63.030	(46.852)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	Global	100%	920.099	-	(920.099)	886.509	(1.600.076)	(968.592)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*) (1)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(6.882.268)	(857.388)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	434.559	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.393	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción Inmobiliaria	Bucarest	Global	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	(991)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	Global	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	Global	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	Global	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	Proporcional	51,84%	41.795	(41.125)	(41.795)	80.625	(234.897)	(128.168)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	Puesta en equivalencia	44%	35.200	-	-	94.000	(711)	(1.851)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Málaga	Puesta en equivalencia	35%	4.248.157	-	-	6.860.175	1.875.213	(4.198.000)
Urbas Renovables, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	Global	100%	12.015.000	(9.306.612)	(9.306.612)	3.600.000	(2.159.472)	(397.990)
<b>Total</b>					<b>28.887.996</b>	<b>(784.900)</b>	<b>(9.779.694)</b>			

(\*) Datos, al 31 de diciembre de 2010, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadalupe, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2010, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Método de Consolidación	Porcentaje de Participación Indirecta	Euros					Resultado del Ejercicio 2010
					Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	
<b>De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:</b>										
Guadalupe Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	48.325	-	-	48.080	73.828	(8.882)
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	Global	100%	6.001	-	-	3.006	45.873	(818)

(\*) Datos a 31 de diciembre de 2010 no auditados.