

Urbas Guadalupe, S.A.

Cuentas Anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2009

Urbas Guadahermosa, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2009

1.- Actividad de la empresa

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

El objeto de la sociedad es:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2009 han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 26 de febrero de 2010. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadahermosa, S.A. celebrada el 26 de junio de 2009 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquiriría, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y de Costa Rey, S.L. recibieron en canje acciones de Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A.

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

3.- Bases de presentación de las cuentas anuales

3.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2008 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 27 de junio de 2009.

3.2 Principios contables aplicados

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

3.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.6 y 5.7).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Notas 10 y 17).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2009, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.4 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2009 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2008.

3.5 Agrupación de partidas

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

3.6 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2009 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2008.

3.7 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2008.

4.- Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del obtenido en el ejercicio 2009, formulada por el Consejo de Administración para ser sometida a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la que se muestra a continuación:

	Euros
Pérdidas obtenidas en el ejercicio	(31.421.533)
Distribución:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(31.421.533)

5.- Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2009 y 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Derechos de explotación

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

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2009 y 2008, en concepto de amortización del inmovilizado intangible, ha ascendido a 16.879 y 16.923 euros, respectivamente (véase Nota 6).

5.2 Inmovilizado material

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, la Sociedad, cuando se cumplen las condiciones para ello, capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. Durante los ejercicios 2009 y 2008 no se han capitalizado gastos financieros en este epígrafe.

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2009 y 2008, en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 62.812 euros y 67.286 euros, respectivamente (véase Nota 7).

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de amortización de las inversiones inmobiliarias, ha ascendido a 50.507 euros en ambos ejercicios 2009 y 2008 (véase Nota 8).

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Instrumentos financieros

5.6.1 Activos financieros

Clasificación-

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

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo. Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

- b) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos, patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante, cifra de negocio y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 231.838.208 miles de euros, 50.549 miles de euros, 51.302 miles de euros y 33.878 miles de euros, respectivamente.

Valoración inicial -

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

Valoración posterior -

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

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

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

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

5.6.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.6.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad mantiene 11.509 acciones propias registradas por un importe de 19.582 euros. En la Nota 14 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la cifra total de acciones de la sociedad en el balance representaba el 0,005% y 0,003% respectivamente del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

5.7 Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 170.692 euros y 2.237.961 euros respectivamente (véase Nota 11), registrándose como menor coste financiero en el epígrafe "Gastos financieros y asimilados – Por deudas con terceros y gastos asimilados" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 y 2008 adjunta.

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

5.8 Provisiones y contingencias

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

- a) Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b) Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c) Provisiones para operaciones de tráfico: se corresponde fundamentalmente con las provisiones por terminación de obra, que incluyen los importes correspondientes a los gastos pendientes de incurrir para la entrega y liquidación de la promoción y otras provisiones de tráfico y garantías.

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

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

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

5.9 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

5.10 Indemnizaciones por despido

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

Los Administradores de la Sociedad estiman que por los posibles despidos de personal fijo que, en circunstancias normales pudieran tener lugar en el futuro y por las cantidades a pagar por los mismos, el pasivo devengado en concepto de indemnizaciones no es significativo, por lo que no se ha constituido provisión adicional por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2009.

5.11 Impuesto sobre beneficios

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

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

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

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

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

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

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

5.12 Transacciones con vinculadas

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

5.13 Corriente / No corriente

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

	Euros	
	2009	2008
Existencias	89.508.813	123.899.092
Total activos corrientes	89.508.813	123.899.092
Deudas con entidades de crédito	97.155.638	83.465.497
Total pasivos corrientes	97.155.638	83.465.497

5.14 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.15 Estado de flujos de efectivo

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

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

6.- Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

	Euros		
	1-1-2009	Adiciones	31-12-2009
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	3.970.000
Aplicaciones informáticas	58.419	-	58.419
	4.028.419	-	4.028.419
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(13.318)	(5.001)	(18.319)
Aplicaciones informáticas	(13.626)	(11.878)	(25.504)
	(26.944)	(16.879)	(43.823)
Total neto	4.001.475	(16.879)	3.984.596

	Euros		
	1-1-2008	Adiciones	31-12-2008
Coste:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	3.970.000	-	3.970.000
Aplicaciones informáticas	1.855	56.564	58.419
	3.971.855	56.564	4.028.419
Amortización acumulada:			
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(8.318)	(5.000)	(13.318)
Aplicaciones informáticas	(1.703)	(11.923)	(13.626)
	(10.021)	(16.923)	(26.944)
Total neto	3.961.834	39.641	4.001.475

Los derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2009, el coste de los bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados asciende a 1.816 euros mientras que al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad no tenía elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados.

7.- Inmovilizado material

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación, en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

	Euros		
	1-1-2009	Adiciones	31-12-2009
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	182.658	-	182.658
Equipos para procesos informáticos	75.180	-	75.180
Otro inmovilizado material	16.977	-	16.977
	2.366.218	-	2.366.218
Amortización acumulada:			
Construcciones	(97.812)	(24.799)	(122.611)
Instalaciones técnicas	(1.890)	(947)	(2.837)
Mobiliario	(94.517)	(25.803)	(120.320)
Equipos para procesos informáticos	(56.334)	(8.464)	(64.798)
Otro inmovilizado material	(6.212)	(2.799)	(9.011)
	(256.765)	(62.812)	(319.577)
Total neto	2.109.453	(62.812)	2.046.641

	Euros		
	1-1-2008	Adiciones	31-12-2008
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.081.932	-	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	176.223	6.435	182.658
Equipos para procesos informáticos	71.904	3.276	75.180
Otro inmovilizado material	16.676	301	16.977
	2.356.206	10.012	2.366.218
Amortización acumulada:			
Construcciones	(73.013)	(24.799)	(97.812)
Instalaciones técnicas	(943)	(947)	(1.890)
Mobiliario	(68.716)	(25.801)	(94.517)
Equipos para procesos informáticos	(43.675)	(12.659)	(56.334)
Otro inmovilizado material	(3.132)	(3.080)	(6.212)
	(189.479)	(67.286)	(256.765)
Total neto	2.166.727	(57.274)	2.109.453

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente (en euros):

	2009	2008
Terrenos	891.930	891.930
Construcciones	1.190.002	1.190.002
Total	2.081.932	2.081.932

Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, por importe de 47.088 euros (36.764 euros en 2008).

Al 31 de diciembre de 2009, existen activos inmovilizados por importe neto de 922.225 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2009, asciende a 520.588 euros (véase Nota 17). Al 31 de diciembre de 2008, existían activos inmobiliarios por importe de 948.296 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2008, asciende a 532.170 euros.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros por no tener activos materiales en construcción.

Al 31 de diciembre de 2009 y al 31 de diciembre de 2008, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8.- Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación en los ejercicios 2009 y 2008, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

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

	Euros		
	1-1-2008	Altas	31-12-2008
Coste:			
Terrenos	3.023.195	-	3.023.195
Construcciones	1.251.223	11.461	1.262.684
	4.274.418	11.461	4.285.879
Amortización acumulada:			
Construcciones	-	(50.507)	(50.507)
	-	(50.507)	(50.507)
Total neto	4.274.418	(39.046)	4.235.372

La inversión inmobiliaria incluida en este epígrafe se corresponde a una nave industrial en el municipio de San Martín de la Vega destinado a su explotación en régimen de arrendamiento. En el mes de julio de 2009 (véase Nota 9.2), se ha dado por finalizado el contrato de alquiler que existía sobre esta nave, quedando la misma sin ocupación.

Al 31 de diciembre de 2009, este activo inmobiliario se encuentra hipotecado en garantía de un único préstamo cuyo saldo pendiente de pago asciende a 1.710.600 euros (1.951.883 euros en 2008) (véase Nota 17).

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

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 6.453.389 euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Consecuentemente, al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

9.- Arrendamientos

9.1 Arrendamientos financieros

Al cierre del ejercicio 2009 y 2008, la Sociedad, en su condición de arrendatario financiero, tiene reconocidos activos arrendados dentro del inmovilizado intangible por un coste de 52.215 euros. Los compromisos actuales por cuotas de arrendamiento mínimo ascienden a 17.853 euros, con vencimiento en 2010 (véase Nota 17).

9.2 Arrendamientos operativos

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

Con fecha 27 de julio de 2009, la Sociedad ha acordado con el arrendatario dar por finalizado el mencionado contrato, recibiendo la Sociedad la cantidad de 230.000 euros en concepto de penalización. Dicha penalización ha sido registrada en el epígrafe "Ingresos por alquileres y otros servicios" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Existen asimismo contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

10.- Inversiones financieras

10.1 Inversiones financieras a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo", al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

Clases Categorías	Instrumentos financieros a largo plazo			
	Instrumentos de patrimonio	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	3.349	6.000	-	9.349
Total	3.349	6.000	-	9.349

Ejercicio 2008

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

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

Ejercicio 2009

	2009	2010	2011	2012	2013 y siguientes	Total
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	-	-	-	-	9.349	9.349
Total	-	-	-	-	9.349	9.349

Ejercicio 2008

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

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad no ha registrado corrección por deterioro de valor alguno en sus instrumentos financieros a largo plazo, dado que los Administradores no consideran que exista riesgo de crédito en estos saldos.

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

El saldo de las cuentas de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros	
	Clases instrumentos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Total
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	22.318.613	22.318.613
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	3.485.130	3.485.130
Créditos a terceros	833.449	833.449
Valores representativos de deuda	489.935	489.935
Otros activos financieros	1.893.557	1.893.557
Total	29.020.684	29.020.684

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se recoge un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Dicha operación ha sido renovada a su vencimiento, fijándose como nueva fecha de amortización el 4 de julio de 2010. Durante el ejercicio 2009, la Sociedad ha registrado un deterioro por la totalidad del saldo correspondiente a este crédito que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Adicionalmente, dentro del mencionado epígrafe se recoge el saldo pendiente de cobro a Nova Lurani, S.L. por la venta, en 2008, de la totalidad de sus participaciones en Frechen Investment, S.L. Esta cuenta por cobrar, ascendente a 1.001.533 euros, ha sido reclasificada como "Crédito a terceros" a consecuencia de que el pago de la misma no ha sido satisfecho a su vencimiento, habiendo optado la Sociedad por prorrogar el plazo de pago mediante la formalización de un contrato de crédito entre ambas partes. Dicho crédito sitúa su vencimiento para el 22 de junio de 2010 y devenga intereses referenciados al Euribor. No obstante, los Administradores de la Sociedad han optado por registrar, al cierre del ejercicio 2009, un deterioro por la totalidad de este importe que ha sido registrado en el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Ejercicio 2008

	Euros
	Clases instrumentos financieros a corto plazo

	Créditos y otros	Total
Créditos a empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	22.202.113	22.202.113
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	2.963.765	2.963.765
Créditos a terceros	3.641.952	3.641.952
Otros activos financieros	2.458.924	2.458.924
Total	31.266.754	31.266.754

Dentro del epígrafe "Créditos a terceros" se recogía un crédito concedido a favor de Frechen Investment, S.L. ascendente a 3.480.000 euros y cuyo vencimiento estaba previsto para el mes de julio de 2009. Tal y como se ha señalado anteriormente, esta operación ha sido renovada a su vencimiento.

Por su parte, el epígrafe "Otros activos financieros" recoge las siguientes partidas, al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Euros	
	2009	2008
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.773.457	1.295.789
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	120.100	1.163.135
Total	1.893.557	2.458.924

Deterioros:

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a terceros	(1.459.183)	(4.481.533)	(5.940.716)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a terceros	(1.459.183)	-	(1.459.183)

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

El movimiento de este epígrafe durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros			
	01-01-2009	Adiciones	Retiros	31-12-2009
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	-	-	5.836.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	31.515
Urbas Maroc, S.A.R.L.	920.099	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.345.673	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	316.240
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U. (1)	7.747.639	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, S.L.U.	4.000	-	-	4.000
Urbas Rumania, S.A.	25.740	-	-	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	45.000	-	-	45.000
Urbas Renovables, S.A.	12.015.000	-	-	12.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	3.006	-	-	3.006
Teleoro Medios, S.L.	33.670	8.125	-	41.795
Larisa, S.L.	229.775	-	-	229.775
El Decano Audiovisual, S.L.	3.200	-	-	3.200
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11.304	-	-	11.304
Geoatlant, S.L.	312.000	-	-	312.000
Deterioros	(8.994.794)	(784.900)	-	(9.779.694)
	19.885.077	(776.775)	-	19.108.302

- (1) Con fecha 24 de junio de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Guadalmería, S.L.U.", sustituyéndola por la denominación de "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U."
- (2) Con fecha 3 de abril de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Urbas Terfovol, S.A.", sustituyéndola por la denominación de "Urbas Renovables, S.A." y queda trasladado el domicilio social a La Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, número 7, en Guadalajara.

La columna de adiciones incluye la siguiente operación:

- 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 de 8.125 euros. Tras esta operación, el porcentaje de participación de la Sociedad en Teleoro Medios, S.L. ha pasado de un 57,39% a un 51,84%.

Ejercicio 2008

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

La columna de adiciones de 2008 incluye, principalmente, las siguientes operaciones:

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

Por su parte, los retiros en las participaciones en empresas del Grupo registrados en 2008 corresponden a las siguientes operaciones:

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

El movimiento neto de los deterioros registrados durante los ejercicios 2009 y 2008 viene recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta dentro del epígrafe de "Deterioro de instrumentos financieros" por un importe de 784.900 euros y 8.311.938 euros, respectivamente.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre de los ejercicios 2009 y 2008, es la siguiente:

Ejercicio 2009

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2009
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	1.945.226	(17.432)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(551.895)	(920.099)	886.509	(334.524)	(1.265.534)
Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. (*) (1)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	-	(7.747.639)	3.010	(4.659.138)	(2.223.098)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	-	(662.087)	247.544	436.042	(1.486)
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	-	(44.659)	96.162	175.406	(13)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	-	(4.000)	2.557	(9.563.261)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(191.880)	(229.775)	123.300	(30.281)	(210.499)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	-	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	-	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	51,84%	41.795	(41.125)	(41.795)	80.625	(193.773)	(62.762)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	40%	3.200	-	(1.920)	8.000	-	(693)
Geoatlant, S.L. (*) (3)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	-	(56.155)	3.000.000	(441.550)	162.865
Urbas Renovables, S.A. (*) (2)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(1.985.166)	(187.633)
Total				28.887.996	(784.900)	(9.779.694)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2009, no auditados.

(1) Con fecha 24 de junio de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Guadalmería, S.L.U.", sustituyéndola por la denominación de "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U."

(2) Con fecha 3 de abril de 2009 queda cambiada la denominación de la Sociedad "Urbas Terfovol, S.A.", sustituyéndola por la denominación de "Urbas Renovables, S.A." y queda trasladado el domicilio social a La Plaza de los Caídos de la Guerra Civil, número 7, en Guadalajara.

(3) Geoatlant, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros					
				Coste en Libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2009
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48.325	-	-	48.080	73.828	(8.882)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	-	-	3.006	45.873	(818)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2009, no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2009.

Adicionalmente a los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 3.085.155 euros (véase Nota 15), como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por sus filiales "Explotaciones Turísticas de Vera, S.L.U.", "Urbas Marocc, S.A.R.L.", "Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L." y "Teleoro Medios, S.L."

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros					
				Coste en libros	Deterioro del ejercicio	Deterioro acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2008
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100,00%	5.836.010	-	-	4.122.764	3.134.288	(1.189.062)
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50,00%	31.515	-	(31.515)	31.515	(23.426)	-
Urbas Maroc S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	920.099	(92.432)	(368.204)	886.509	(275.749)	(58.775)
Guadalmería, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.747.639	(7.450.000)	(7.747.639)	3.010	(783.747)	(3.875.391)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	(662.087)	(662.087)	247.544	191.320	244.722
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	316.240	31.826	(44.659)	96.162	175.843	(437)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	100%	4.000	(4.000)	(4.000)	2.557	(110.290)	(9.452.971)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	-	-	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.775	(37.120)	(37.895)	123.300	(29.562)	(719)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofia	99%	25.740	(25.740)	(25.740)	26.000	-	-
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	(3.006)	(3.006)	3.006	-	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	57,39%	33.670	-	(670)	57.500	(115.711)	(78.062)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	40%	3.200	(1.920)	(1.920)	8.000	-	-
Geoatlanter, S.L. (*) (1)	Energías renovables	Madrid	10%	312.000	(56.155)	(56.155)	3.000.000	(49.233)	(392.317)
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	12.015.000	-	-	3.600.000	(4.952)	(1.980.214)
Total				28.879.871	(8.311.938)	(8.994.794)			

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

(1) Geoatlanter, S.L. es considerada empresa asociada, dada la influencia significativa ejercida sobre la misma, a través de su presencia en el Consejo de Administración, por parte de la Sociedad.

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

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

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

En 2008 los deterioros registrados, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos" un total de 13.436.095 euros (véase Nota 15), como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por sus filiales "Guadalmería, S.L.U." y "Urbas Bulgaria, S.L.U."

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

10.4.1 Información cualitativa

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

a) Riesgo de crédito:

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

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

b) Riesgo de liquidez:

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

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

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2010, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones, terrenos y solares	1.871.235
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	323.046
Cobros explotación	2.194.281
Pagos de edificios en curso y terminados	(871.804)
Pagos por costes de estructura	(1.821.348)
Pagos explotación	(2.693.152)
Cash Flow por operaciones de explotación	(498.871)
Cash Flow neto otras operaciones	1.920.000
Obtención de nueva financiación	960.000
Pago de intereses	(1.036.611)
Cash Flow neto por impuestos estatales	(1.353.854)
Cash Flow por otras operaciones	489.535
Necesidades de financiación	(9.336)

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2010 se encuentran suficientemente cubiertas con las disposiciones pendientes en las líneas de crédito renovadas durante el ejercicio y otras vías de financiación en negociación por el Grupo al 31 de diciembre de 2009.

Durante el ejercicio 2009 se ha conseguido renegociar el 97% de la deuda financiera ostentada por el Grupo. Dicha renegociación se ha centrado en el aplazamiento de 2 o 3 años del pago del principal de las mencionadas operaciones. En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales, los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad de la Grupo para llevar a cabo las desinversiones en activos fotovoltaicos previstas y de conseguir las nuevas vías de financiación mencionadas en el párrafo anterior.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad cuenta con 17,03% un y 10,93 % de su deuda financiera referenciada a tipos de interés fijos respectivamente.

10.4.2 Información cuantitativa

a) Riesgo de crédito:

	2009	2008
Porcentaje de ventas realizadas con un único cliente	31,21%	11,07%

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

b) Riesgo de tipo de interés:

	2009	2008
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	17,03%	10,93%

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

11.- Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de "Existencias" durante los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros				
	1-1-2009	Adiciones	Retiros	Trasposos	31-12-2009
Terrenos y solares	143.868.816	662.021	(29.466.226)	-	115.064.611
Obra en curso de construcción ciclo largo	13.001.104	256.973	(248.124)	-	13.009.953
Obra en curso de construcción ciclo corto	44.743.044	1.256.993	-	(32.270.620)	13.729.417
Edificios terminados	76.166.719	-	(31.057.504)	32.270.620	77.379.835
Anticipos	9.607.741	-	(1.509.201)	-	8.098.540
Deterioros	(66.223.158)	(15.316.117)	14.066.255	-	(67.473.020)
Total	221.164.266	(13.140.130)	(48.214.800)	-	159.809.336

Ejercicio 2008

	Euros				
	1-1-2008	Adiciones	Retiros	Trasposos	31-12-2008
Terrenos y solares	139.961.147	7.218.178	(3.310.509)	-	143.868.816
Obra en curso de construcción ciclo largo	17.706.786	1.457.144	(2.893.931)	(3.268.895)	13.001.104
Obra en curso de construcción ciclo corto	88.083.030	11.497.371	(3.633.050)	(51.204.307)	44.743.044
Edificios terminados	45.389.250	-	(23.695.733)	54.473.202	76.166.719
Anticipos	7.883.550	1.724.191	-	-	9.607.741
Deterioros	(29.365.341)	(42.778.955)	5.921.138	-	(66.223.158)
Total	269.658.422	(20.882.071)	(27.612.085)	-	221.164.266

Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio 2009 corresponden principalmente a trabajos de urbanización realizados en diversos terrenos de la Sociedad. Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio 2008 correspondían, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Yeles (Toledo).

Al cierre del ejercicio 2009 y 2008, se han registrado unas pérdidas netas por deterioros de las existencias por valor de 1.249.862 euros y 36.857.817 euros, respectivamente, que han sido registrados en el epígrafe "Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio 2009 y 2008 por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas, destacando, las ubicadas en Llaneras (Asturias), Carrascal de Banegas (Salamanca) y Almensilla (Sevilla), éstos dos últimos deteriorados en su práctica totalidad durante los ejercicios 2009 y 2008. El importe de anticipos no deteriorados (3.870.178 euros) podría suponer unas compras de terrenos, en el largo plazo, de 7.711.654 euros. Dichos anticipos no han sido deteriorados dado que los plazos de los compromisos están sujetos a hitos urbanísticos no alcanzados a 31 de diciembre de 2009. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro de los anticipos entregados, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Anticipos	(2.837.147)	(1.391.215)	(4.228.362)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Anticipos	-	(2.837.147)	(2.837.147)

Al cierre del ejercicio de 2009 y 2008, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un coste bruto total de 179.338.043 euros y 233.411.610 euros, respectivamente, hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 100.804.876 euros y 139.088.401 euros, respectivamente.

El detalle de los traspasos durante los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Traspasos de Obra en Curso	Traspasos a Producto Terminado	Total
Obra en curso de construcción ciclo largo	-	-	-
Obra en curso de construcción ciclo corto	-	(32.270.620)	(32.270.620)
Edificios terminados	-	32.270.620	32.270.620
Total	-	-	-

Ejercicio 2008

	Euros		
	Traspos de Obra en Curso	Traspos a Producto Terminado	Total
Obra en curso de construcción ciclo largo	(3.268.895)	-	(3.268.895)
Obra en curso de construcción ciclo corto	3.268.895	(54.473.202)	(51.204.307)
Edificios terminados	-	54.473.202	54.473.202
Total	-	-	-

La superficie de los terrenos y solares, por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2009, es la siguiente:

Metros Cuadrados				
Concepto	Madrid	Castilla La- Mancha	Andalucía	Total
Terrenos y solares	4.611	983.708	2.066.681	3.055.000

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones y terrenos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, ascienden a 12.139.747 euros y 17.565.448 euros, respectivamente, de los que 2.923.876 euros y 3.468.049 euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo" del pasivo del balance de situación, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias, durante el ejercicio 2009 y 2008, ha sido de 170.692 euros y 2.237.961 euros respectivamente (véase Nota 20.5).

La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad ha dotado, durante el ejercicio 2009, 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 (véase Nota 15).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2009, calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 177.955.308 euros (246.695.305 euros en 2008). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Durante el ejercicio 2009 y 2008, la Sociedad ha venido realizando diversos acuerdos con entidades financieras para la venta de promociones y suelos.

En este sentido, las principales características y efecto en las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 se resumen a continuación:

a) Ventas de terrenos y solares:

Durante los ejercicios 2009 y 2008, la Sociedad ha realizado ventas de suelos a sociedades vinculadas con entidades financieras por importe de 19.607.271 euros y 3.000.000 euros, respectivamente, destinando el efectivo recibido en la operación a la amortización de la deuda financiera. El resultado total obtenido por estas operaciones ha sido registrado como resultado de explotación por ser la compraventa de suelos una de las actividades recurrentes de la Sociedad.

b) Venta de promociones sin mandato de gestión:

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

Estas transacciones se han reconocido aplicando las mismas políticas y métodos contables indicados en la Nota 5.9. El importe de dichas ventas durante los ejercicios 2009 y 2008 asciende a 16.858.446 euros y 4.669.202 euros respectivamente, registradas en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

12.- Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del Balance de Situación presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2009 y 2008:

	Euros	
	2009	2008
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	2.309.696	6.870.569
Clientes empresas del Grupo y asociadas (Nota 18)	1.760.000	1.760.000
Deudores varios	205.101	191.432
Personal	23.417	4.737
Activos por impuesto corriente (Nota 19.2)	53.301	108.032
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 19.1)	1.192.410	1.246.258
Total	5.543.925	10.181.028

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

13.- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

14.- Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital Social

Al cierre del ejercicio 2009 el capital social de la Sociedad asciende a 90.846.394 euros, representado por 363.385.577 acciones nominativas de 0,25 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas. Al cierre del ejercicio 2008, el capital social de la Sociedad asciende a 137.850.556 euros, representado por 215.391.495 acciones nominativas de valor 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Con fecha 26 de junio de 2009 la Junta General de Accionistas aprobó la reducción de capital en un importe de 84.002.683 euros, mediante reducción del valor nominal de la acción de la sociedad de 0,64 euros a 0,25 euros, con la finalidad de restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Asimismo, con fecha 12 de noviembre de 2009 queda ejecutada la ampliación de capital, autorizada en la Junta General de Accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de junio de 2009, por un importe 36.998.521 euros, mediante la emisión y puesta en circulación de 147.994.082 acciones de 0,25 euros de valor nominal cada una, a fin de atender las peticiones de conversión de obligaciones e intereses generados por éstas en acciones durante el primer periodo de conversión que se inició el 29 de octubre de 2009, dándose por concluido el 9 de noviembre de 2009, al disponer de la totalidad de las peticiones de los obligacionistas así como la renuncia a convertir de un obligacionista que ha tomado dicha opción. Las mencionadas acciones comenzaron a cotizar en enero de 2010.

Resumimos a continuación los detalles de esta operación de conversión:

	Euros			
	2008	Altas	Conversión	2009
Número de obligaciones	5.443	-	(5.390)	53
Valor nominal obligación	6.400	-	6.400	6.400
Principal (Nota 17.1)	34.835.200	-	(34.496.000)	339.200
Prima de emisión e intereses de las obligaciones	-	2.515.256	(2.502.521)	12.735
Total	34.835.200	2.515.256	(36.998.521)	351.935

Al 31 de diciembre de 2009, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Dos Provincias Construcciones, S.L." y "Arco 2000, S.L." con el 12,513%, 16,029% y 6,341%, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2008, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% eran "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos provincias Construcciones, S.L." (actualmente Tres Culturas Dos Orillas, S.L.) con el 14,975% 9,774% y 22,924% del capital social, respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos.. Cotizan en bolsa de valores de Madrid , Barcelona y en el Mercado Continuo. Al 31 de diciembre de 2009, el valor de cotización ascendía a 0,145 euros (0,130 euros al 31 de diciembre de 2008).

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

De este modo, el patrimonio neto computable a efectos de los citados artículos 260.1 punto 4º y 163.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas es el que se desglosa a continuación, al 31 de diciembre de 2009:

	Euros
Patrimonio neto de las cuentas anuales al 31/12/09	56.755.449
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2009 netas del efecto fiscal</i>	<i>(72.104)</i>
<i>Pérdidas por deterioro de existencias registradas en 2008 netas del efecto fiscal</i>	<i>31.132.817</i>
Patrimonio neto al 31 de diciembre de 2009 para el cómputo de lo dispuesto en los artículos 163.1 y 260.1.4º del TRLSA	87.827.162

Prima de emisión de acciones

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

Reservas

Reserva Legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 98.228 euros.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, asciende a 4.808.589 euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

Acciones propias

El movimiento experimentado por las acciones propias durante los ejercicios 2009 y 2008, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Acciones Directas	Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	11.509	19.582
Compras	-	-
Ventas	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2009	11.509	19.582

Ejercicio 2008

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

15.- Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance de situación, al cierre del ejercicio 2009 y 2008, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Saldo al 31-12-08	Dotaciones	Aplicaciones	Saldo al 31-12-09
Provisión para impuestos	1.030.617	-	-	1.030.617
Provisión para responsabilidades	14.793.946	4.623.158	-	19.417.104
Total a largo plazo	15.824.563	4.623.158	-	20.447.721

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

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio corresponde a los siguientes conceptos:

- 3.085.155 euros corresponden a los fondos propios negativos existentes en Explotaciones Turísticas Vera, S.L., Urbas Maroc, S.A.R.L., Teleoro Medios, S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. y Larisa, S.L. (véase Nota 10.3). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros".
- 938.003 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 encuentran en ejecución (véase Nota 17.3). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores".
- 600.000 euros asociados a litigios por reclamaciones de contratos privados de ventas a clientes (véase Nota 11). Esta dotación ha sido registrada en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe de "Servicios exteriores".

Ejercicio 2008

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

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

La provisión para responsabilidades dotada en el ejercicio 2008 correspondió a los siguientes conceptos:

- 13.436.095 euros correspondían a los fondos propios negativos existentes en Explotaciones Turísticas Vera, S.L. y Urbas Bulgaria. Esta dotación se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta bajo el epígrafe "Deterioro de instrumentos financieros".
- 158.121 euros correspondieron a provisiones por litigios que se registraron en el epígrafe de "Servicios Exteriores".

El importe de las aplicaciones del ejercicio 2008 correspondió a la resolución de dos litigios. El montante satisfecho por la Sociedad ascendió a 351.495 euros, registrándose el exceso de 113.820 euros contra la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

16.- Periodificaciones a largo plazo

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

Con motivo de la aportación de las fincas y la suscripción de la ampliación de capital, se difirió el ingreso que la Sociedad ha ido llevando a resultados en la medida en que ha ido perdiendo control sobre las fincas aportadas, ya sea mediante la venta de participación en Urbanijar Ibérica, S.L., ya sea mediante la venta de los solares aportados a terceros. Este epígrafe no ha tenido movimiento durante los ejercicios 2009 y 2008.

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

17.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros	
	Instrumentos financieros a largo plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	3.992.040	3.992.040
Obligaciones y otros valores negociables	339.200	339.200
Otros pasivos financieros	145.323	145.323
Total	4.476.563	4.476.563

El epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" recoge un importe de 339.200 euros correspondiente a las obligaciones no convertidas en acciones en el primer periodo de conversión finalizado el 9 de noviembre de 2009. El epígrafe "Otros pasivos financieros" corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

Ejercicio 2008

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

Dentro del epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables" se recogía, principalmente, las deudas de las sociedades que han acudido a la emisión de obligaciones convertibles en acciones, por un importe de 34.835.200 euros (véase Nota 14).

17.2 Pasivos financieros a corto plazo

Ejercicio 2009

	Euros	
	Instrumentos financieros a corto plazo	
	Deudas con entidades de crédito, arrendamiento financiero	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 17.3)	106.369.307	106.369.306
Acreeedores por arrendamiento financiero	17.853	17.853
Obligaciones y otros valores negociables	12.735	12.735
Otros pasivos financieros	2.205.312	2.205.312
Total	108.605.207	108.605.206

Ejercicio 2008

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

Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se indica a continuación:

	Euros	
	2009	2008
Fianzas y depósitos recibidos	124.371	33.559
Deudas con Socios y Administradores (Nota 22.2)	2.080.941	2.133.990
Total	2.205.312	2.167.549

La práctica totalidad del importe recogido en el epígrafe de "Deudas con Socios y Administradores" corresponde a créditos de "Iror Inversiones, S.L." sin carga financiera alguna.

17.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Ejercicio 2009

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					Más de 5 años
			2010	2011	2012	2013	2014	
Pólizas de crédito	3.991.594	3.031.594	1.028.336	2.003.258	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	-	1.747.468	1.747.468	-	-	-	-	-
Hipotecas subrogables	-	100.804.876	3.649.238	24.852.236	23.842.295	1.602.795	1.676.800	45.181.512
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias	-	1.710.600	219.374	540.690	561.340	389.196	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio	-	520.588	23.032	24.266	25.598	27.012	28.512	392.168
Deudas por intereses	-	2.546.221	2.546.221	-	-	-	-	-
Total	3.991.594	110.361.347	9.213.669	27.420.450	24.429.233	2.019.003	1.705.312	45.573.680

Ejercicio 2008

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

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todos ellos, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial entre los 0,25 y los 2,5 puntos porcentuales.

Diversos créditos hipotecarios, con vencimiento en el 2008, por importe de 3.561.081 euros, no fueron atendidos al pago por lo que la entidad financiera optó por ejecutar las hipotecas y reclamar los importes pendientes. Durante el ejercicio 2009, se ha celebrado subasta de una de las fincas hipotecadas adjudicándose la entidad financiera la misma por importe de 788.449 euros (equivalentes al 50% de su valor de tasación). Tras esta operación el saldo pendiente por estos créditos asciende, al 31 de diciembre de 2009, a 2.772.632 euros.

18.- Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos mantenidos con empresas del Grupo y asociadas, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, se indica a continuación:

Ejercicio 2009

	Euros			
	Créditos (Nota 10.2)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.2)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	-	5.060.302
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.984.841	-	470.202	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	37.000	-
Explotaciones Turísticas Vera, S.L.	10.198.621	-	1.417.553	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	536.938	-	-	1.734.480
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.260	-
El Decano Audiovisual, S.L.	-	-	40.413	-
Larisa, S.L.	-	-	1.164.842	-
Terfovol, S.A.	-	-	-	1.016.311
Teleoro, S.L.	-	-	179.490	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	203.919
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
Geoatlanter, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	81.026	-
Deterioros	(5.600.000)	-	(168.036)	-
Total	22.318.613	1.760.000	3.485.130	8.015.012

Ejercicio 2008

	Euros			
	Créditos (Nota 10.2)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.2)	Cuentas a Pagar
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	-	5.606.991
Urbas Maroc S.A.R.L.	2.868.341	-	133.530	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.561	1.760.000	37.000	-
Guadalmería, S.L.	10.198.621	-	1.163.662	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	536.938	-	-	1.734.480
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198.075	-
Larisa, S.L.	-	-	1.165.156	-
Terfovol, S.A.	-	-	-	997.269
Teleoro, S.L.	-	-	170.694	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	-	227.619
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64.380	-
GeoAtlanter, S.L.	349.652	-	-	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	31.268	-
Deterioros	(5.600.000)	-	-	-
	22.202.113	1.760.000	2.963.765	8.566.359

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

La Sociedad reconoció, durante el ejercicio 2008, un deterioro del crédito concedido a "Loinsa Portugal, S.L." por la totalidad de su importe.

Deterioros:

Las variaciones derivadas de las pérdidas por deterioro registradas en este epígrafe, durante los ejercicios 2009 y 2008, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Otros activos financieros con empresas del Grupo y asociadas	-	(168.036)	(168.036)
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	(5.600.000)	-	(5.600.000)

Ejercicio 2008

	Deterioros acumulados al inicio del ejercicio	Deterioros reconocidos en el ejercicio	Deterioros acumulados al final del ejercicio
Créditos a empresas del Grupo y asociadas	-	(5.600.000)	(5.600.000)

En el ejercicio 2008, la Sociedad reconoció un deterioro por la totalidad del importe del crédito concedido a "Loinsa Portugal, S.L."

19.- Administraciones Públicas y Situación fiscal

19.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre del ejercicio 2009 y 2008, es la siguiente (en euros):

Ejercicio 2009

	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por devolución de impuestos	1.192.410	-
Hacienda Pública Deudora por IVA	-	5.325.314
Hacienda Pública Acreedor por IRPF	-	177.857
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	181.507
Hacienda Pública Deudora por otros conceptos fiscales	-	10.996
Total	1.192.410	5.695.674

En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido de dicho mes y ascendente a 876.907 euros. Dicho aplazamiento ha sido aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad ha solicitado 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 y febrero de 2009, ascendentes a 37.414 y 25.600 euros, respectivamente. Al cierre del ejercicio, aún no se han recibido las correspondientes comunicaciones de autorización por parte de la Administración Tributaria en relación a estas solicitudes.

Ejercicio 2008

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

19.2 Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Ejercicio 2009

	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)		(34.799.938)
Diferencias permanentes	2.747	2.747
Diferencias temporales	11.092.031	11.092.031
Base imponible negativa (resultado fiscal)		(23.705.160)
Retenciones e ingresos a cuenta		(53.301)
Total a devolver		(53.301)

Ejercicio 2008

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

Las diferencias temporales del ejercicio 2009 y 2008 corresponden a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio. Por su parte, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones.

19.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2009

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(34.799.938)
Diferencias permanentes	2.747
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	3.378.405
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	3.378.405

Ejercicio 2008

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

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

Al 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2003	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
2008	42.830.796	2023
2009	23.705.160	2024
Total	83.444.245	

La Sociedad registró en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar segura su recuperación en ejercicios posteriores (véase Nota 19.4).

19.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

19.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

19.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2009, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2005 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2006 y siguientes para los demás

impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

20.- Ingresos y gastos

20.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Concepto	Euros	
	2009	2008
Ingresos por venta de promociones	30.571.960	29.721.700
Ingresos por venta de suelo	19.607.271	3.000.000
Ingresos por arrendamientos	828.558	720.042
Otros	111.050	116.816
Total	51.118.839	33.558.558

La distribución de la cifra de negocios del ejercicio 2009 y 2008, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2009

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	518.477	-	518.477
Castilla La Mancha	27.361.971	19.547.271	269.319	111.050	47.289.611
Andalucía	3.209.989	60.000	40.762	-	3.310.751
Total	30.571.960	19.607.271	828.558	111.050	51.118.839

Ejercicio 2008

	Euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Madrid	-	-	565.601	-	565.601
Castilla La Mancha	20.997.607	3.000.000	104.855	116.816	24.219.278
Andalucía	8.724.093	-	49.586	-	8.773.679
Total	29.721.700	3.000.000	720.042	116.816	33.558.558

20.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	107.470	28.804.205	28.911.675
Obras y servicios	1.610.393	-	1.610.393
	1.717.863	28.804.205	30.522.068

Ejercicio 2008

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

20.3 Gastos de personal

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

	Euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	1.163.126	1.592.205
Cargas sociales	304.618	405.312
Total	1.467.744	1.997.517

El número medio de personas empleadas, durante los ejercicios 2009 y 2008, distribuido por categorías, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	-	7	7
Jefes y Técnicos	2	4	6
Administrativos y comerciales	12	4	16
Oficinas varias y subalternos	1	5	6
Total	15	20	35

Ejercicio 2008

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

El saldo de la cuenta "Cargas sociales", de los ejercicios 2009 y 2008, presenta la siguiente composición:

	Euros	
	2009	2008
Cargas sociales:		
Otras cargas sociales	42.011	76.924
Seguridad social	262.607	328.388
Total	304.618	405.312

20.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Arrendamientos y cánones	122.171	172.582
Reparaciones y conservación	21.981	79.680
Servicios de profesionales independientes	2.877.828	2.367.956
Primas de seguros	62.321	80.222
Servicios bancarios y similares	643.846	372.627
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	38.831	677.264
Suministros	80.059	121.422
Otros servicios	332.724	274.233
Total	4.179.761	4.145.986

20.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle del epígrafe de gastos financieros, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Gastos Financieros:		
Intereses de deudas con terceros	(7.591.093)	(9.601.033)
Intereses deudas con Socios y Administradores	(1.295.369)	(984.479)
Gastos financieros capitalizados	170.692	2.237.961
Otros Gastos Financieros	-	(1.163.059)
Total	(8.715.770)	(9.510.610)

El detalle del epígrafe de ingresos financieros, al 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Euros	
	2009	2008
Ingresos Financieros:		
Ingresos financieros de créditos	605	31.652
Otros ingresos financieros	72.342	302.405
Total	72.947	334.057

20.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Euros	
	2009	2008
Deterioro participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.3)	(784.900)	(8.311.938)
Dotación fondos propios negativos en empresas del Grupo (Nota 10.3)	(3.085.155)	(13.436.095)
Deterioro créditos a terceros (Nota 10.2)	(4.481.533)	-
Deterioro créditos empresas del Grupo (Nota 18)	-	(5.600.000)
Otros deterioros	(771.025)	-
Total	(9.122.613)	(27.348.033)

21.- Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.080.401 euros y 1.034.401 euros, respectivamente.

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

22.- Operaciones y saldos con partes vinculadas

22.1 Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas, con efecto en la cuenta de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio 2009 y 2008, es el siguiente:

Ejercicio 2009

	Euros		
	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas
Ventas y compras de activos	(250.000)	-	-
Prestación y recepción de servicios	18.620	-	-
Intereses devengados	-	-	(1.295.369)

Ejercicio 2008

	Euros		
	Empresas del Grupo	Empresas asociadas	Otras partes vinculadas
Prestación y recepción de servicios	(26.923)	-	-
Ventas y compras de activos	-	-	(5.556.000)
Intereses devengados	-	31.652	(683.538)

22.2 Saldos con vinculadas

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

Ejercicio 2009

	Euros
	Otras partes vinculadas
Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)	120.100
Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18)	-
Cuentas por pagar (Nota 18)	-
Otras deudas (Nota 17.2)	2.080.941

Ejercicio 2008

	Euros
	Otras partes vinculadas
Créditos corrientes y no corrientes (Nota 10.2)	1.163.135
Cuentas por cobrar y otros activos financieros corrientes (Nota 18)	-
Cuentas por pagar (Nota 18)	-
Deudas emisión de bonos (Nota 17.1)	17.862.400
Otras deudas (Nota 17.2)	2.133.990

22.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2009 y 2008 por los miembros del Consejo de Administración y la Alta Dirección de Urbas Guadahermosa, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en euros):

Ejercicio 2009

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

Ejercicio 2008

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

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración durante el ejercicio 2009 y 2008 han ascendido a 143.000 euros y 181.000 euros, respectivamente, de los cuales 131.000 euros y 161.000 euros, respectivamente, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

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

23.- Información sobre medio ambiente

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

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

De conformidad con lo establecido en el artículo 127 ter.4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, no existen participaciones de los Miembros del Consejo de Administración en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad.

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

Denominación del Consejero	Sociedad
D. Juan Antonio Ibáñez	Urbanijar Ibérica, S.L.

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

25.- Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a la Sociedad, en el ejercicio 2009, han ascendido a 87.145 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

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

26. Hechos posteriores

Con fecha 1 de febrero de 2010, ha quedado saldada la deuda con Caja España por un importe de 1,3 millones de euros.

El Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. en su reunión de 22 de febrero de 2010 procedió a aprobar las condiciones de emisión de bonos necesariamente convertibles en acciones por un montante máximo de 45 millones de euros. Asimismo, en la citada reunión, se aprobó la ampliación de capital por el citado importe para efectuar la conversión de los bonos en acciones.

