


Informe anual 2006





sumario

| | | |
|---|-----------|----------|
| CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN | 1 | pág. 3 |
| CARTA DEL PRESIDENTE Y DEL CONSEJERO DELEGADO | 2 | pág. 7 |
| CONVOCATORIA JUNTA GENERAL | 3 | pág. 11 |
| INFORME DE AUDITORÍA DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A. | 4 | pág. 15 |
| BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31/12/2006 | 5 | pág. 19 |
| MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES | 6 | pág. 25 |
| INFORME DE GESTIÓN | 7 | pág. 51 |
| INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS | 8 | pág. 55 |
| BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS AL 31/12/2006 | 9 | pág. 59 |
| MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS | 10 | pág. 67 |
| INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO | 11 | pág. 101 |



1

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

PRESIDENTE

D. Francisco Javier de Irizar Ortega

CONSEJERO DELEGADO

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

VOCALES

D. Ignacio Checa Zavala

D. David Fiter Serra

D. Joaquín Minguez Navarro

D. Alfonso Martínez Peláez

SECRETARIO NO CONSEJERO

D. Victoriano Manchado Calderón



2

CARTA DEL PRESIDENTE Y DEL CONSEJERO DELEGADO

Sras. y sres. accionistas:

Como sin duda muchos de ustedes recordarán, cuando nos incorporamos al Consejo de Administración manifestamos nuestra voluntad clara de que el Grupo Urbas volviera a ocupar un lugar relevante entre las empresas inmobiliarias cotizadas en Bolsa, mediante el reinicio de su actividad societaria. Hoy podemos señalar con auténtica satisfacción que este compromiso se ha cumplido con holgura y que encaramos el futuro sobre bases sólidas.

En efecto, el ejercicio 2006 ha sido especialmente relevante, ya que como pueden apreciar en las cuentas del presente Informe, que presentamos para su aprobación, el Grupo Urbas Guadalupe y Urbas Guadalupe S.A. han experimentado un cambio fundamental en comparación con ejercicios anteriores. Si volvemos la vista atrás podemos apreciar la ingente labor realizada que ha modificado sustancialmente el Grupo y su matriz: la fusión con Guadalupe, las exitosas ampliaciones de capital, el inicio de la actividad patrimonial, la diversificación geográfica tanto dentro del territorio nacional como hacia el extranjero, las adquisiciones de solares, la puesta en marcha y venta de promociones inmobiliarias, dibujan un marco realmente esperanzador. Todo ello supone el éxito y culminación del Plan que se trazó en su día el Consejo de Administración, en colaboración con Guadalupe al que hay que añadir la presentación de estas cuentas sin salvedades por parte del auditor, por primera vez en 16 años.

Queremos destacar que el éxito de este Plan no supone el final del camino que pretendemos recorrer, sino que es una etapa en nuestro desarrollo, que se guiará por los siguientes parámetros: el logro de una adecuada rentabilidad y beneficio de nuestras inversiones inmobiliarias tanto patrimoniales como de promoción, el incremento de la diversificación hacia el extranjero, la entrada en nuevas actividades como las de energías renovables, la reorganización interna de la empresa así como su dinamización y la elaboración de un nuevo Plan Estratégico. Todo ello en su conjunto, supone la plasmación de un cambio, que se impulsa desde el Consejo de Administración y que cuenta con la colaboración entusiasta de nuestro personal del Grupo Urbas Guadalupe.

Por todo ello Sres. accionistas les doy la bienvenida a este acto y les agradezco su confianza, de modo que podamos proseguir en esta apasionante tarea de la que les seguiremos informando a medida que se vayan cumpliendo los hitos que nos hemos propuesto alcanzar.

Quedamos a su entera disposición.



Javier de Irizar Ortega
Presidente



Juan Antonio Ibáñez Fernández
Consejero Delegado



3

CONVOCATORIA JUNTA GENERAL

URBAS GUADALUPE, S.A.

El Consejo de Administración ha acordado convocar Junta General Ordinaria de Accionistas de URBAS GUADALUPE, S.A., para su celebración en el Gran Hotel Velázquez, sito en Madrid, calle Velázquez, 62, 28001, a las 12:30 horas del día 29 de junio de 2007 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2007, en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el siguiente

ORDEN DEL DÍA

- Primero** Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2006 y aplicación de su resultado. Examen y aprobación, en su caso, de las cuentas anuales consolidadas y del informe de gestión del grupo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006.
- Segundo** Autorización al Consejo para la adquisición derivativa de acciones propias.
- Tercero** Autorizaciones al Consejo de Administración para aumentar el capital social con arreglo a lo dispuesto en el artículo 153.1.b de la Ley de Sociedades Anónimas, hasta el máximo legalmente previsto, con posibilidad de excluir el derecho de suscripción preferente, dejando sin efecto la autorización acordada por la Junta General de Accionistas celebrada el día 29 de enero de 2007.
- Cuarto** Examen y aprobación, en su caso, de la propuesta de modificación de los artículos 2 (objeto social, para extenderlo a actividades relativas a inversiones en energía y de gestión de residuos y reciclado), 19 (establecer en 15 el número máximo de consejeros) y 24 bis (establecer la posibilidad de retribución de los consejeros como anual o mensual) de los Estatutos Sociales. Así como examen y, en la medida pertinente, ratificación de las modificaciones de los artículos 5.1 (adaptar el número máximo de consejeros a los Estatutos Sociales), 6 (reforzar el deber de protección del interés social por parte del Consejo de Administración) y 29 (adaptar la retribución de los consejeros a los Estatutos Sociales) del Reglamento del Consejo.
- Quinto** Delegación de facultades para la ejecución y protocolización de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.
- Sexto** Ruegos y preguntas.
- Séptimo** Lectura y aprobación del acta de la Junta.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 97.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, los accionistas que representen, al menos, un cinco por ciento del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día, mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social (calle Ronda de Segovia, nº 2-E, C.P. 28005), dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria. El complemento de la convocatoria se publicará, en su caso, con quince días de antelación a la fecha establecida para la reunión de la Junta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de Sociedades Anónimas, y en el artículo 9 del Reglamento de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores desde la celebración de la última Junta general, esto es, desde el 29 de enero de 2007. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implique un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, la cuarta parte del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta general y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la Junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración, y, en particular, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2006, el informe de gestión y el informe de Auditoría (tanto de las cuentas individuales como de las consolidadas), el texto íntegro de las modificaciones estatutarias propuestas y los informes del Consejo de Administración a que se refiere el artículo 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con el punto 3 del orden del día, así como el artículo 144.1.a) de la Ley de Sociedades Anónimas, en relación con el punto 4 del orden del día, y el informe anual de gobierno corporativo correspondiente al ejercicio 2006. Además, los documentos citados anteriormente serán accesibles por vía telemática, a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com).

Se hace constar que previsiblemente la Junta General tendrá lugar en primera convocatoria.

Madrid, 23 de mayo de 2007.

El Secretario del Consejo de Administración de URBAS Guadalupe, S. A., Victoriano José Manchado.



4

INFORME DE AUDITORÍA DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A.



INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

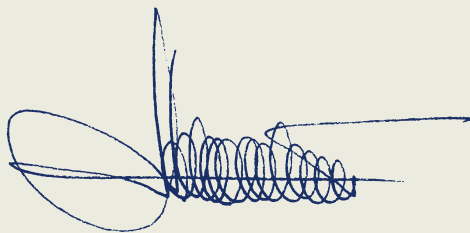
A los Accionistas de URBAS GUADALUPE, S.A.:

- 1 Hemos auditado las cuentas anuales de URBAS GUADALUPE, S.A. (anteriormente denominada Urbanizaciones y Transportes, S.A.), que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 2 De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2006. Con fecha 3 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión con una salvedad.
- 3 Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad celebrado el 31 de octubre de 2006 aprobó la fusión por absorción de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. como sociedades absorbidas y Urbas Guadalupe, S.A. como sociedad absorbente con efectos contables el 1 de enero de 2006. Como consecuencia de que con fecha 29 de enero de 2007 las Juntas de Accionistas de las sociedades incorporadas en el proceso de fusión aprobaron el mismo y que con fecha 26 de marzo de 2007 se presentó a inscripción en el registro la escritura de fusión, procediéndose al cierre de las hojas de registro de las sociedades absorbidas, las cuentas anuales del ejercicio 2006, incluyen la citada fusión, registrando como deuda con socios el importe correspondiente a la ampliación de capital por fusión formalizada en el ejercicio 2007 antes de la formulación de dichas cuentas y como reservas negativas por fusión el efecto que se derivará de la misma en el ejercicio 2007 una vez inscrita.
- 4 URBAS GUADALUPE, S.A. es la sociedad dominante de un grupo de sociedades que presenta cuentas anuales consolidadas de forma separada de las cuentas anuales adjuntas. Con esta misma fecha emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 de URBAS GUADALUPE, S.A. y Sociedades Dependientes preparadas aplicando las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), en el que expresamos una opinión favorable. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF-UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 296.485 y 38.405 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 6.696 y 94.804 miles de euros, respectivamente.

- 5 En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBAS GUADALUPE, S.A. al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha, y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.
- 6 El informe de gestión adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. n° 50692



Joaquín Díez Martín

24 de mayo de 2007



5

BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

URBAS GUADALUPE, S.A

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

| ACTIVO | 31/12/06 | 31/12/05 | PASIVO | 31/12/06 | 31/12/05 |
|---|--------------------|-------------------|---|--------------------|-------------------|
| INMOVILIZADO: | | | FONDOS PROPIOS (Nota 14): | | |
| Gastos de establecimiento (nota 6) | 832.150 | 11.780 | Capital suscrito | 60.431.706 | 11.271.300 |
| Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 47.320 | ----- | Deuda con socios | 77.418.850 | |
| • Otro inmovilizado | 50.000 | ----- | Prima de emisión | 2.354.655 | 12.782 |
| • Aplicaciones informáticas | 1.855 | ----- | Reservas | 134.442 | 134.442 |
| • Amortizaciones | (4.535) | ----- | Reserva negativa de fusión | (4.808.589) | ----- |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 2.192.291 | 70.918 | Resultados de ejercicios anteriores | (5.624.099) | (5.213.197) |
| • Terrenos y construcciones | 2.056.030 | ----- | Resultado del ejercicio-Beneficio (Pérdidas) | 2.008.696 | (410.902) |
| • Instalaciones técnicas | 9.471 | ----- | Total fondos propios | 131.915.661 | 5.794.425 |
| • Otras instalaciones utillaje y mobiliario | 161.665 | 65.000 | | | |
| • Equipos para procesos informáticos | 60.371 | 6.469 | INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 15) | 884.607 | 884.607 |
| • Otro inmovilizado material | 10.429 | ----- | | | |
| • Amortizaciones | (105.675) | (551) | PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16) | 1.637.514 | 879.435 |
| Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 22.685.263 | 36.353 | | | |
| • Participaciones en empresas del grupo | 22.436.894 | 31.902 | ACREEDORES A LARGO PLAZO: | | |
| • Créditos a empresas del grupo | 335.767 | ----- | Deudas con entidades de crédito (Nota 17) | 77.141.285 | 677.553 |
| • Participaciones en empresas asociadas | 16.510 | ----- | Pasivos por Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 19) | 18.837.364 | ----- |
| • Cartera de valores a largo plazo | 12.100 | ----- | Otros acreedores (Nota 18) | 1.720.526 | 54.971 |
| • Otros créditos | 4.000 | ----- | | 97.699.175 | 732.524 |
| • Fianzas y depósitos constituidos | 860.597 | 4.451 | | | |
| • Provisiones | (980.605) | ----- | | | |
| Total inmovilizado | 25.757.024 | 119.051 | | | |
| Existencias (Nota 11) | 266.248.324 | 14.149.672 | | | |
| Deudores | 19.326.014 | 1.674.480 | | | |
| • Clientes por ventas y deudores varios (Nota 12-a) | 2.102.210 | 846 | ACREEDORES A CORTO PLAZO: | | |
| • Deudores, empresas del Grupo (Nota 10) | 8.167.523 | ----- | Deudas con entidades de crédito (Nota 17) | 29.358.904 | ----- |
| • Deudores varios (Nota 12-b) | 549.556 | ----- | Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas (Nota 10) | 4.373.516 | 7.281.091 |
| • Provisiones | (48.081) | ----- | Acreedores comerciales | 39.309.426 | 311.335 |
| • Administraciones Públicas (Nota 19-a) | 8.554.806 | 1.673.634 | Otras deudas no comerciales | 16.409.441 | 269.015 |
| Inversiones financieras temporales (Nota 13) | 7.769.797 | 27.354 | • Administraciones Públicas (Nota 19-a) | 16.140.288 | 260.206 |
| Tesorería | 2.486.576 | 181.875 | • Otras deudas | 269.153 | 8.809 |
| Ajustes por periodificación | 509 | ----- | | | |
| Total activo circulante | 295.831.220 | 16.033.381 | Total acreedores a corto plazo | 89.451.287 | 7.861.441 |
| TOTAL ACTIVO | 321.588.244 | 16.152.432 | TOTAL PASIVO | 321.588.244 | 16.152.432 |

Las notas 1 al 25 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005

| DEBE | Ejer. 2006 | Ejer. 2005 | HABER | Ejer. 2006 | Ejer. 2005 |
|---|------------------|----------------|---|------------|------------|
| GASTOS: | | | INGRESOS: | | |
| Reducción de existencias en curso | ----- | ----- | Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20-a) | 37.096.144 | ----- |
| Aprovisionamientos (Nota 20-b) | 48.030.198 | 58.163 | Aumento de existencias (Nota 11) | 20.536.098 | ----- |
| Gastos de personal (Nota 20-d) | 1.501.355 | 140.338 | Prestación de servicios (Nota 20-a) | 254.864 | 398.466 |
| Dotación para amortización de inmovilizado | 169.858 | 2.683 | | | |
| Variación de provisiones | (181.349) | ----- | | | |
| Otros gastos de explotación | 4.349.477 | 1.043.999 | | | |
| • Servicios exteriores | 3.662.595 | 1.043.887 | | | |
| • Tributos | 686.882 | 112 | | | |
| Beneficios de explotación | 4.017.567 | ----- | Pérdidas de explotación | ----- | 846.717 |
| | | | Ingresos financieros y asimilados | 431.639 | ----- |
| Gastos financieros y asimilados- | 3.830.840 | 491.222 | Ingresos de participaciones en capital | 43.403 | ----- |
| Gastos financieros | 3.723.031 | 76.956 | Ingresos de otros valores negociables | 238 | ----- |
| • Por deudas con empresas Grupo (Nota 20-c) | 97.132 | 414.266 | Otros intereses e ingresos asimilados | 132.738 | ----- |
| • Por deudas con terceros (Nota 17) | 3.625.899 | ----- | • De empresas del grupo (Nota 20-c y 10) | 41.484 | ----- |
| Variación de provisiones de inversiones financieras | 107.809 | ----- | • Otros intereses | 91.254 | ----- |
| | | | Diferencias positivas de cambio | 255.260 | ----- |
| | | | Resultado financiero negativo | 3.399.201 | 491.222 |
| Beneficio de las actividades ordinarias | 618.366 | ----- | Pérdidas de las actividades ordinarias | ----- | 1.337.939 |
| Variación de provisiones de participaciones en capital en empresas del grupo y asociadas (Nota 9-f) | 46.260 | ----- | Beneficios por operaciones con acciones propias | 869.443 | ----- |
| Pérdidas procedentes de participaciones en capital de empresas del Grupo y Asociadas | 51.182 | 302.761 | Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control | ----- | 5.453.713 |
| Gastos extraordinarios (Nota 20-e) | 701.924 | 673.140 | Ingresos extraordinarios (Nota 20-e) | 454.523 | 421.252 |
| Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores (Nota 20-e) | 468.521 | 4.177.304 | Ingresos y beneficios de otros ejercicios | ----- | 777 |
| | 1.267.887 | 5.153.205 | | 1.323.966 | 5.875.742 |
| Resultados extraordinarios positivos | 56.079 | 722.537 | | | |
| Beneficios antes de impuestos | 674.445 | ----- | Pérdidas antes de impuestos | ----- | 615.402 |
| Impuesto sobre Sociedades (Nota 19-b) | (1.334.251) | (204.500) | | | |
| Beneficios del ejercicio | 2.008.696 | ----- | Pérdidas del ejercicio | ----- | 410.902 |

Las notas 1 al 25 adjuntas forman parte integrante del Balance de Situación al 31 de diciembre de 2006

URBAS GUADALUPE, S.A

CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2005 Y 2006

| APLICACIONES | Euros | | ORÍGENES | Euros | |
|---|--------------------|------------------|---|--------------------|------------------|
| | 2006 | 2005 | | 2006 | 2005 |
| | | | Recursos procedentes de la operaciones | | |
| | | | Resultado del ejercicio | 2.008.696 | (410.902) |
| | | | Ampliación de capital | 126.579.256 | |
| | | | Ampliación de capital por compensación de deudas a corto plazo | | 830.803 |
| | | | Prima de emisión | 2.341.873 | |
| Gastos de establecimiento (Nota 6) | 909.187 | 8.180 | Reservas por fusión | (4.808.589) | |
| • Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 50.000 | | Más cargos que no suponen aplicaciones de fondos | | |
| • Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 1.693.878 | 71.469 | Dotaciones a las amortizaciones | 169.857 | 2.683 |
| • Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 8.756.904 | 34.516 | Provisiones depreciación inmovilizado financiero | 46.260 | |
| | | | Incorporación por fusión provisión depreciación inmovilizado financiero | 934.345 | |
| | | | Dotación a la provisiones para riesgos y gastos (Nota 16) | 475.323 | 622.825 |
| | | | Pago de provisiones para riesgos y gastos | | (97.930) |
| | | | Incorporación por fusión provisión para riesgos y gastos | 408.985 | |
| Incorporaciones por fusión | | | Regularización saldos deudores | | 688.076 |
| • Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 11.192 | | | | |
| • Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 532.619 | | | | |
| • Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 14.981.337 | | Pérdidas procedentes de inmovilizado financiero | 51.182 | |
| | | | Menos abonos que no suponen orígenes | | |
| | | | Exceso de provisión para riesgos y gastos | (126.229) | |
| Disminución de ingresos a distribuir en varios ejercicios | | 3.112.750 | Variación de provisiones | | |
| | | | Beneficio derivado de la venta de inmovilizado material y financiero | (22.563) | (2.340.960) |
| | | | Venta de inmovilizaciones: | | |
| | | | • Inmovilizaciones materiales | 9.337 | 2.643.923 |
| Traspaso de activos a corto plazo | | 4.451 | • Inmovilizaciones financieras | 108.726 | |
| | | | | | |
| Disminución de la deuda a largo plazo | | 397.777 | Aumento de deudas a largo plazo | 96.966.651 | |
| TOTAL APLICACIONES | 26.935.117 | 3.629.143 | TOTAL ORÍGENES | 225.143.110 | 1.938.518 |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 198.207.993 | | EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE) | | 1.690.625 |
| TOTAL | 225.143.110 | 3.629.143 | TOTAL | 225.143.110 | 3.629.143 |

| | Euros | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE | | | | |
| Existencias | 252.098.652 | ----- | 5.647.453 | ----- |
| Deudores | 17.651.534 | ----- | ----- | 2.729.583 |
| Acreedores | ----- | 81.589.846 | ----- | 4.822.536 |
| Inversiones financieras temporales | 7.742.443 | ----- | 22.903 | ----- |
| Tesorería | 2.304.701 | ----- | 181.715 | ----- |
| Ajustes por periodificación | 509 | ----- | 432 | ----- |
| TOTAL | 279.797.839 | 81.589.846 | 5.852.503 | 7.552.119 |
| | | 198.207.993 | 1.699.616 | |



6

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES

URBAS GUADALUPE, S.A

Memoria del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006

ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, domiciliada en Madrid, en la calle Princesa, nº 61. El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción. Actualmente la sociedad desarrolla sólo actividades en el sector inmobiliario.

BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, domiciliada en Madrid, en la calle Princesa, nº 61. Con fecha 29 de marzo de 2006 la sociedad procedió al cambio de denominación social a URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. fijando el domicilio social a Plaza de los Caídos nº 7, en Guadalajara, con fecha 26 de abril de 2007 se aprueba un nuevo cambio de domicilio social a la calle Ronda de Segovia 2, Madrid y con fecha 29 de enero de 2007 se ha procedido al cambio de denominación social a URBAS GUADALUPE, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en las notas siguientes de esta memoria. El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

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

FUSIÓN DEL EJERCICIO

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma será mediante absorción de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. recibirán en canje acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en los términos que se detallan a continuación.

El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales, determinado sobre el valor de mercado de los patrimonios existentes en los balances de fusión, será el siguiente:

- a) Los socios de la sociedad absorbida COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal, 1.014,30 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADAHERMOS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. recibirán por cada participación social de 53,40 euros de valor nominal, 13.788,56 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

En relación con el canje de acciones y participaciones sociales, las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. titularidad de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. serán adquiridas por la propia URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. ampliará su capital social en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de acciones de GUADAHERMOS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L., emitiendo el número preciso de acciones nuevas de 0,64 euros de valor nominal cada una, con las mismas características y derechos que las acciones existentes antes de la emisión, numeradas correlativamente. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las ya existentes de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. desde su emisión.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en virtud de la fusión y el valor nominal de las acciones emitidas se considerará mayor valor de los activos aportados por las sociedades absorbidas. La ampliación de capital quedará completamente desembolsada como consecuencia de la transmisión en bloque de patrimonio de las sociedades absorbidas a valor de mercado.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las tres compañías mencionadas anteriormente a 2 de julio de 2006.
- Determinar el día 1 de enero de 2006, como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideren realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

En esta operación de fusión se han valorado los activos aportados por las sociedades absorbidas por el valor de mercado, de acuerdo con la valoración de un experto independiente, registrándose las siguientes plusvalías en las cuentas individuales del ejercicio, así como su correspondiente efecto fiscal de acuerdo con la tasa efectiva esperada de tributación de las mismas:

| | Miles de euros de plusvalía |
|--|--------------------------------|
| Asignación de plusvalías a Existencias | 97.785 |
| Asignación de plusvalías a Inmovilizado financiero | 10.040 |
| Efecto fiscal de las plusvalías anteriores | (33.473) |
| TOTAL PLUSVALÍA NETA | 74.352 |

Los bienes susceptibles de amortización aportados en el proceso de absorción por las sociedades absorbidas a URBAS GUADALUPE, S.A. proceden de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. y fueron adquiridos en los años que se detallan a continuación:

| Zona | Miles de Euros | | | |
|--------------|--------------------|----------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | Año de Adquisición | Coste | Amortización Acumulada 31/12/2006 | Valor Neto Contable 31/12/2006 |
| Guadalupe | 2001 | 1.870 | 767 | 1.103 |
| Almería | 2002 | 6.491 | 4.144 | 2.347 |
| Guadalupe | 2003 | 24.244 | 5.995 | 18.249 |
| Guadalupe | 2004 | 121.578 | 16.120 | 105.458 |
| Guadalupe | 2005 | 389.627 | 6.103 | 383.524 |
| TOTAL | | 543.810 | 33.129 | 510.681 |

Los beneficios fiscales incorporados por las sociedades absorbidas proceden, íntegramente, de Costa Rey, S.L. y corresponden a bases imponibles pendientes de compensar por importe de 434 miles de euros.

Como consecuencia de que con fecha 29 de enero de 2007, las Juntas de Accionistas de las sociedades incorporadas en el proceso de fusión aprobaron el mismo, y que con fecha 26 de marzo de 2007, se presentó a su inscripción la escritura de fusión, cerrando por tanto las hojas de registro de las sociedades absorbidas, las cuentas anuales del ejercicio 2006, incluyen la citada fusión, registrando como deuda con socios el importe correspondiente a la ampliación de capital por fusión formalizada en el ejercicio 2007 antes de la formulación de dichas cuentas y como reservas negativas por fusión el efecto que se derivará de la misma en el ejercicio 2007 una vez inscrita.

BASES DE PRESENTACIÓN

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales han sido obtenidas a partir de los registros contables de la Sociedad de acuerdo con la Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Principios contables aplicados

El Balance y la Cuenta de Pérdidas y Ganancias se han confeccionado siguiendo los principios contables de prudencia, empresa en funcionamiento, registro, precio de adquisición, devengo, correlación de ingresos y gastos, no compensación, uniformidad e importancia relativa que determinan las normas mercantiles vigentes, aclarando en la presente Memoria todos los apartados que, por su naturaleza o importancia relativa, merecen una explicación complementaria.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presentan con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y el cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006, las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2005.

Como consecuencia de las fusiones descrita anteriormente en la Nota 2, los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2006 no son comparables con los presentados 31 de diciembre de 2005 ya que corresponden exclusivamente al

ejercicio 2005 de URBAS GUADAHERRA, S.A. (anteriormente denominada Urbanizaciones y Transportes, S.A.) sin incluir los saldos ni las operaciones de las sociedades fusionadas.

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y la cuenta de pérdidas y ganancias, ciertas partidas se presentan en forma agrupada, mostrándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de esta memoria.

DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de distribución de los resultados del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 a presentar por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

| | Euros |
|---|-----------|
| Base de reparto | |
| Pérdida del ejercicio | 2.008.696 |
| Distribución | |
| A resultados negativos de ejercicios anteriores | 2.008.696 |

NORMAS DE VALORACIÓN

Las normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para el ejercicio anual finalizado el 31 de diciembre de 2006 están de acuerdo con las establecidas en el Plan General de Contabilidad y en las Normas de Adaptación del mismo a las empresas inmobiliarias, siendo las principales las siguientes:

a) Gastos de establecimiento

Los gastos de establecimiento, entre los que se incluyen los incurridos en relación con las ampliaciones de capital, se amortizan en un periodo de 5 años y se presentan netos de su amortización.

El cargo a los resultados del ejercicio 2006 en concepto de amortización de los gastos de establecimiento ha ascendido a 88.817 euros.

b) Inmovilizaciones inmateriales

- Aplicaciones informáticas: En este epígrafe se contabilizan los gastos ocasionados con motivo de la implantación de nuevos programas informáticos y son amortizados, linealmente, en un período de tres años.
- Otro inmovilizado: Se registra por su coste de adquisición

La amortización del inmovilizado material 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 son, básicamente, los siguientes:

| | Años de vida útil |
|---------------------------|-------------------|
| Otro inmovilizado | 5 |
| Aplicaciones informáticas | 3 |

El cargo a la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio 2006 en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 6.889 euros

c) Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se hallan valorados a 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; no se incluyen los gastos financieros.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los períodos impositivos que restan por completar la vida útil de los elementos patrimoniales actualizados.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento son cargados directamente

a la cuenta de pérdidas y ganancias. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a una mayor duración del bien son capitalizados como mayor valor del mismo.

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 y los costes de fabricación aplicados con los mismos criterios que los empleados para la valoración de las existencias.

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 casos 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 2006 en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 74.152 euros.

La Sociedad procede a dotar provisiones sobre el valor de su inmovilizado material cuando se produce una depreciación duradera que no se considera definitiva.

d) Inmovilizaciones financieras e Inversiones financieras temporales

- Participaciones en empresas del Grupo y Asociadas

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran registradas al coste de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél, dotándose las provisiones necesarias para reflejar la depreciación experimentada. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Al 31 de diciembre de 2006 las provisiones por depreciación de valores negociables en empresas del grupo y asociadas ascienden a 980.605 euros.

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 resultado atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante por importes de 299.640 miles de euros, 99.173 miles de euros, 38.405 miles de euros y 6.698 miles de euros, respectivamente.

- Créditos a largo plazo y corto plazo

Corresponden a créditos no comerciales, tanto a largo como a corto plazo y se registran por su valor nominal que coincide con el importe entregado, o a su valor estimado de realización, si éste fuese menor a aquél.

Los ingresos por intereses se registran en el ejercicio en que se devengan, siguiendo un criterio financiero.

- Cartera de valores a largo plazo y corto plazo

Las inversiones de esta naturaleza mantenidas por la Sociedad en empresas no cotizadas al 31 de diciembre de 2006 se encuentran registradas a su precio de adquisición o a su valor teórico-contable, si éste fuese menor a aquél. En la determinación de este valor se han considerado aquellas plusvalías latentes directamente asignables a sus elementos de activo, existentes en el momento de la adquisición de la participación y que subsisten en la actualidad.

Las inversiones de esta naturaleza en empresas cotizadas se contabilizan a su precio de adquisición o valor de cotización, el menor.

- **Otras inversiones financieras temporales y tesorería**

Estos activos monetarios se presentan a su coste de adquisición, incluyéndose los intereses devengados de acuerdo con un criterio financiero.

e) 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.) no incluyéndose los gastos financieros asociados a su financiación, o a 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 no incluyendo aquéllos asociados con su financiación ni comercialización.

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 la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

f) Clasificación de las deudas entre corto y largo plazo

Las deudas se clasifican en función de los vencimientos al cierre de cada ejercicio, considerándose como deudas a corto plazo aquellas con vencimiento hasta 12 meses, y como deudas a plazo largo las de vencimiento superior a los 12 meses.

g) Provisiones para riesgos y gastos y operaciones de tráfico

La norma contable seguida por la Sociedad con respecto a las Provisiones para Riesgos y Gastos es la siguiente:

Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.

Otras provisiones: corresponde 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.

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.

h) Contabilización de 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 los mismos.

No obstante, siguiendo un principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsible y las pérdidas, aun las eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos. Por lo que se refiere a las ventas de promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de ventas en el momento de la escrituración de las unidades objeto de venta entrega. El importe anticipado en efectivo o en efectos a cobrar correspondiente a las reservas y contratos de venta de promociones cuando éstos no estén substancialmente terminados y, por tanto, no sea posible su entrega material al cliente y reconocimiento de venta, se contabiliza en el capítulo “Anticipos recibidos por pedidos” del pasivo del Balance de Situación adjunto, clasificándose a largo o a corto plazo en función de la fecha prevista de reconocimiento de venta de las promociones.

En el caso de ventas de inmuebles y solares procedentes del inmovilizado, el beneficio se recoge como resultados extraordinarios en el epígrafe “Beneficios procedentes del inmovilizado” por así exigirlo la aplicación estricta de las normas de adaptación al Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.

Las ventas de parcelas en las que la Sociedad tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización se calculan en función de la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización atribuidos a la parcela en función de los metros cuadrados de la misma, incrementados por el margen de beneficio estimado en la venta de dicho producto.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad al adquirente, que resulta en la fecha más reciente entre la fecha en que se escritura la compraventa o la que el solar está disponible para su uso por parte del adquirente.

El ingreso correspondiente a la venta de la urbanización se difiere en balance hasta que la urbanización se encuentre terminada. Aquellos costes de urbanización incurridos y atribuibles a parcelas no vendidas se incluyen en el valor de las existencias.

i) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades están obligadas al pago de indemnizaciones a sus trabajadores con los que, bajo ciertas condiciones, rescindan sus relaciones laborales. Las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio que se adopta la decisión del despido.

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 por este concepto en las cuentas anuales del ejercicio 2006.

j) Impuesto sobre Sociedades

Se reconoce como gasto en cada ejercicio el Impuesto sobre Sociedades calculado en función del beneficio antes de impuestos, desglosado en las cuentas anuales, corregido por las diferencias de naturaleza permanente de acuerdo con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables.

Las diferencias entre el Impuesto sobre Sociedades a pagar y el gasto por dicho impuesto se registran como impuesto sobre beneficios anticipado o diferido.

GASTOS DE ESTABLECIMIENTO

La evolución de este epígrafe ha sido la siguiente:

| | Euros | | | |
|---------------------------------|----------|-----------|----------------|----------|
| | 31/12/05 | Adiciones | Amortizaciones | 31/12/06 |
| Gastos de ampliación de capital | 11.780 | 909.187 | (88.817) | 832.150 |
| Gastos de establecimiento | 11.780 | 909.187 | (88.817) | 832.150 |

Las adiciones del ejercicio corresponden principalmente a gastos relacionados con las ampliaciones de capital en concepto de notaría, registro, etc.

INMOVILIZACIONES INMATERIALES

Los saldos al 31 de diciembre de 2006 y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

| | Euros | | | | | |
|--------------------------------|------------|-------------------------------|-----------|---------|-----------|------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones por Fusión | Adiciones | Retiros | Traspasos | 31/12/2006 |
| COSTE: | | | | | | |
| Otro inmovilizado | ----- | ----- | 50.000 | ----- | ----- | 50.000 |
| Aplicaciones informáticas | ----- | 1.855 | ----- | ----- | ----- | 1.855 |
| Dchos. bienes arrend. Fin. | ----- | 9.337 | ----- | ----- | (9.337) | ----- |
| | ----- | 11.192 | 50.000 | ----- | (9.337) | 51.855 |
| AMORTIZACIÓN ACUMULADA: | | | | | | |
| Otro inmovilizado | ----- | ----- | (3.342) | ----- | ----- | (3.342) |
| Aplicaciones informáticas | ----- | (290) | (903) | ----- | ----- | (1.193) |
| Dchos. bienes arrend. Fin. | ----- | (1.867) | (2.644) | ----- | 4.511 | ----- |
| | ----- | (2.157) | (6.889) | ----- | 4.511 | (4.535) |
| NETO | ----- | 9.035 | 43.111 | ----- | (4.826) | 47.320 |

Al 31 de diciembre de 2006 no existen elementos de inmovilizado inmaterial totalmente amortizados.

Por su parte, los principales saldos integrados en el proceso de fusión (véase Nota 2) corresponden a aplicaciones informáticas por importe de 1.855 euros.

INMOVILIZACIONES MATERIALES

Los saldos al 31 de diciembre de 2006 y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

| | Euros | | | | | |
|------------------------------------|------------|-------------------------------|-----------|---------|-----------|------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones por Fusión | Adiciones | Retiros | Traspasos | 31/12/2006 |
| COSTE: | | | | | | |
| Terrenos y construcciones | ----- | 408.848 | 1.647.182 | ----- | ----- | 2.056.030 |
| Instalaciones técnicas | ----- | ----- | 9.471 | ----- | ----- | 9.471 |
| Mobiliario | 65.000 | 83.847 | 12.818 | ----- | ----- | 161.665 |
| Equipos para procesos informáticos | 6.469 | 39.924 | 13.978 | ----- | ----- | 60.371 |
| Otro inmovilizado material | ----- | ----- | 10.429 | (9.337) | 9.337 | 10.429 |
| | 71.469 | 532.619 | 1.693.878 | (9.337) | 9.337 | 2.297.966 |
| AMORTIZACIÓN ACUMULADA: | | | | | | |
| Construcciones | ----- | (4.554) | (26.239) | ----- | ----- | (30.793) |
| Instalaciones técnicas | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Mobiliario | ----- | (14.190) | (30.965) | ----- | ----- | (45.155) |
| Equipos para procesos informáticos | (551) | (12.228) | (16.273) | ----- | ----- | (29.052) |
| Otro inmovilizado material | ----- | ----- | (675) | 4.511 | (4.511) | (675) |
| | (551) | (30.972) | (74.152) | 4.511 | (4.511) | (105.675) |
| NETO | 70.918 | 501.647 | 1.619.726 | (4.826) | 4.826 | 2.192.291 |

Al 31 de diciembre de 2006 no existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados.

Los principales saldos integrados en el proceso de fusión (véase Nota 2) corresponden a locales, plazas de garaje y trasteros para arrendamiento, con un coste asociado de 408.848 euros.

Las principales adiciones del ejercicio corresponden a la adquisición de los locales en Guadalajara, en los que la sociedad presta su actividad, con garajes y trasteros asociados a los mismos.

Al 31 de diciembre de 2006 existen activos inmobiliarios por importe de 326.000 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo a 31 de diciembre de 2006 asciende a 291.210 euros (véase Nota 17).

La Sociedad tiene suscritas pólizas de seguros que cubren los posibles riesgos a que están sujetos todos los elementos del inmovilizado material. Al 31 de diciembre de 2006, no existen compromisos de venta sobre los bienes del inmovilizado material.

INMOVILIZACIONES FINANCIERAS

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido las siguientes:

| | Euros | | | | |
|---------------------------------------|---------------|-------------------------------|------------------|----------------|-------------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones por Fusión | Adiciones | Retiros | 31/12/2006 |
| Participaciones en empresas del grupo | 31.902 | 14.861.082 | 7.550.285 | (6.375) | 22.436.894 |
| Créditos a empresas del grupo | ----- | 46.586 | 335.767 | (46.586) | 335.767 |
| Participaciones en empresas asociadas | ----- | 61.569 | 10.706 | (55.765) | 16.510 |
| Cartera de valores a largo plazo | ----- | 12.100 | ----- | ----- | 12.100 |
| Otros créditos | ----- | ----- | 4.000 | ----- | 4.000 |
| Fianzas y depósitos constituidos | 4.451 | ----- | 856.146 | ----- | 860.597 |
| Provisiones | ----- | (934.345) | (350.715) | 304.455 | (980.605) |
| VALOR NETO | 36.353 | 14.046.992 | 8.406.189 | 195.729 | 22.685.263 |

a) Participaciones en empresas del Grupo

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

| | Miles de Euros | | | | |
|---|----------------|---|------------------|----------------|-------------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones/ Retiros por Fusión | Adiciones | Retiros | 31/12/2006 |
| Urbanijar Ibérica, S.L. | 387 | 5.835.623 | ----- | ----- | 5.836.010 |
| Mulova Corporate, S.L. | 31.515 | ----- | ----- | ----- | 31.515 |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios S.A. | ----- | ----- | 6.069.702 | ----- | 6.069.702 |
| Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L. | ----- | ----- | 920.099 | ----- | 920.099 |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. | ----- | 1.101.429 | 244.244 | ----- | 1.345.673 |
| Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. | ----- | ----- | ----- | ----- | 316.240 |
| Guadalupe, S.L. | ----- | 7.747.639 | ----- | ----- | 7.747.639 |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | ----- | 2.255 | ----- | (2.255) | ----- |
| Marina Tropical, S.L. | ----- | 3.114 | ----- | (3.114) | ----- |
| Larisa, S.L. | ----- | 169.346 | ----- | ----- | 169.346 |
| Teleoro, S.L. | ----- | 1.676 | ----- | (1.006) | 670 |
| | 31.902 | 14.861.082 | 7.550.285 | (6.375) | 22.436.894 |

La columna de incorporaciones por fusión incluye principalmente las siguientes participaciones sociales derivadas del proyecto de fusión del ejercicio:

- a) 57,37% del capital social de Urbanijar, S.L. con un valor de aportación de 5.835.623 euros.
- b) 100% de la Sociedad Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. con un valor de aportación de 1.101.429 euros.
- c) 100% de la sociedad Guadalmería, S.L. con un valor de aportación de 7.747.639 euros.
- d) 75% de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. con un valor de aportación de 2.255 euros.
- e) 99,81% del capital social de Marina Tropical, S.L. con un valor de aportación de 3.114 euros.
- f) 50% de Larisa, S.L. con un valor de aportación de 169.346 euros.
- g) 85% del capital social de Teleoro Medios, S.L. con un valor de aportación de 1.676 euros.

En cuanto a las adiciones del ejercicio cabe destacar la adquisición del 50% del capital social de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. realizada en el mes de abril de 2006 por importe de 6.069.702 euros así como la constitución de la sociedad Urbanizaciones y Transportes Marruecos S.A.R.L. con un capital social de 920.099 euros, totalmente desembolsado.

Los retiros en las participaciones en empresas del grupo y asociadas corresponden a la venta de las participaciones aportadas en la fusión por Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. de las sociedades Marina Tropical, S.L., Guadahermosa Activos, S.L. y parte de la participación en Teleoro Medios, S.L. cuyo resultado se encuentra recogido en el epígrafe pérdidas procedentes de participaciones en capital de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Los principales datos de las Empresas del Grupo participadas de forma directa por Urbas Guadahermosa, S.A. al cierre del ejercicio 2006 son los siguientes:

| Denominación Social | Actividad | Domicilio Social | % Participación | Coste neto en libros de inversión | Capital Social | Reservas | Resultados del ejercicio 2006 |
|--|------------------------|------------------|-----------------|-----------------------------------|----------------|-----------|-------------------------------|
| Urbanijar Ibérica, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 100,00% | 5.500.749 | 4.122.764 | 2.633.458 | 530.447 |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 50,00% | 6.069.702 | 140.036 | (99.964) | (426.523) |
| Mulova Corporate, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 50,00% | ----- | 63.030 | ----- | (39.364) |
| Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Tanger | 100% | 644.327 | 903.884 | ----- | 189.898 |
| Guadalmería, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 7.450.000 | 3.010 | (151.182) | (378.696) |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 1.345.673 | 247.544 | ----- | 171.468 |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 276.492 | 96.162 | 220.475 | (40.145) |
| Larisa, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 50% | 169.346 | 3.300 | (264) | (27.898) |
| Teleoro, S.L. (*) | Medios de comunicación | Madrid | 50% | ----- | 33.055 | (45.610) | (21.143) |

(*) Datos a 31 de diciembre de 2006 no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta al 31 de diciembre de 2006 es la siguiente:

| Sociedades participadas | Actividad | Domicilio | Porcentaje de participación directa | Coste en libros de la participación | Capital Social | Reservas | Resultado del ejercicio 2006 |
|--|--------------|-------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------|
| De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. | | | | | | | |
| Guadahermosa activos, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 48.325 | 48.080 | (178.210) | 278.899 |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*) | Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 6.001 | 3.006 | 48.823 | (1.032) |

(*) Datos a 31 de diciembre de 2006 no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza.

b) Créditos a empresas del grupo

Dentro del epígrafe de créditos a empresas del grupo se registra, un crédito a la sociedad participada Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. por importe de 335.767 euros, sin vencimiento definido, no exigible a corto plazo y que no devenga interés.

c) Participaciones en empresas asociadas

Los retiros producidos en el epígrafe de “Participaciones en empresas asociadas” corresponden principalmente a la venta de participaciones de Guadalupe Activos, S.L. que fueron aportadas por Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. en el proceso de fusión (Véase Nota 2), a la sociedad del grupo Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. con un precio de venta de 3.250 euros y un resultado negativo de la operación de 50.841 euros.

e) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

Las adiciones de ejercicio proceden, fundamentalmente, de los saldos integrados en el proceso de fusión (véase Nota 2) procedentes de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L., y correspondientes a una imposición a plazo en Ibercaja, como garantía adicional al préstamo hipotecario de la promoción Jardín del Pozo Fase II.

f) Provisiones

En el ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2006 se tienen registradas las provisiones de cartera necesarias para ajustar el valor en libros de las participaciones en empresas del Grupo a su valor teórico contable. La dotación de provisión registrada al 31 de diciembre de 2006 es debida al valor neto patrimonial de las sociedades “Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L.”, “Teleoro, S.L.”, “Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.”, “Guadalmería, S.L.” y “Mulova Corporate, S.L.” que ha motivado una dotación de 275.772, 670, 39.748, 3.010 y 31.515 euros respectivamente (véase Nota 9-a).

Por otra parte, en el ejercicio se ha revertido parte de la provisión dotada sobre la participación de la sociedad Urbanizar, S.L. por importe de 304.455 euros.

EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS

Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, y las transacciones realizadas con las mismas, al 31 de diciembre de 2006 son los siguientes:

| | Intereses recibidos | Créditos a corto plazo (Nota 13) | Cuentas a cobrar a corto plazo | Cuentas a pagar a corto plazo |
|---|---------------------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Urbanizar Ibérica, S.L. | ----- | 1.280.000 | 765.000 | 3.443.476 |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. | ----- | 35.000 | ----- | ----- |
| Mulova Corporate, S.L. | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L. | ----- | 2.194.342 | ----- | ----- |
| Guadalmería, S.L. | ----- | ----- | 6.110.818 | ----- |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | ----- | 857.445 | ----- | 209.876 |
| Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. | ----- | 222.139 | ----- | ----- |
| Larisa, S.L. | 41.484 | ----- | 1.222.933 | ----- |
| Teleoro, S.L. | ----- | ----- | 68.772 | ----- |
| Guadalupe Activos, S.L. | ----- | ----- | ----- | 720.164 |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | ----- | 71.172 | ----- | ----- |
| | 41.484 | 4.660.098 | 8.167.523 | 4.373.516 |

Estos saldos responden, en su mayoría, a operaciones financieras. Las cuentas a cobrar y a pagar a empresas del Grupo y asociadas no devengan intereses y no tienen vencimiento definido.

EXISTENCIAS

El movimiento experimentado por el epígrafe “Existencias”, en euros, es el siguiente:

| | 31/12/2005 | Incorporaciones Fusión | Adiciones | Retiros | Trasposos | 31/12/2006 |
|---|-------------------|---------------------------|-------------------|---------------------|--------------|--------------------|
| Terrenos y solares | 27.748.818 | 70.453.014 | 25.620.373 | ----- | (8.236.663) | 115.585.542 |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | 87.366 | 38.255.999 | 31.927.735 | ----- | (35.254.071) | 35.017.029 |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | ----- | 98.967.059 | ----- | ----- | (5.309.388) | 93.657.671 |
| Edificios terminados | 34.967 | ----- | ----- | (27.497.101) | 48.800.122 | 21.337.988 |
| Anticipos | 11.051 | 1.313.214 | 13.383.051 | ----- | ----- | 14.707.316 |
| Provisiones | (13.732.530) | ----- | (324.692) | ----- | ----- | (14.057.222) |
| TOTAL | 14.149.672 | 208.989.286 | 70.606.465 | (27.497.101) | ----- | 266.248.324 |

Las incorporaciones por fusión con un valor total de 208.989 miles de euros llevan asociadas unas revalorizaciones por importe de 97.785 miles de euros, de los cuales 35.467 miles corresponden a terrenos y solares. Los impuestos diferidos surgidos como consecuencia de esta revalorización ascienden a 30.461 miles de euros (véase Nota 2).

Dentro de las adiciones de terrenos por fusión del ejercicio destacan las adiciones de una serie de fincas en Pioz, Guadalajara, donde la sociedad está llevando a cabo diversas promociones, así como a unas fincas en Tórtola de Henares, también en Guadalajara.

El resto de las adiciones de “Terrenos y Solares” del ejercicio corresponden, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Tórtola y en el polígono resultante del proyecto de reparcelación SP13 de Guadalajara, así como a la adquisición de un terreno con una Nave industrial en San Martín de la Vega, arrendado al vendedor, durante un periodo mínimo de 2 años y una rentabilidad del 6,5% (véase Nota 16), y a la adquisición de un inmueble en la Plaza Mayor de Guadalajara.

Asimismo, el epígrafe “Terrenos y Solares” incluye principalmente, además de los terrenos indicados anteriormente, una serie de fincas adquiridas en ejercicios anteriores, alrededor de la Urbanización Residencial Sotolargo situada en Valdeaveruelo, (Guadalajara) con un coste asociado de 21.322.221 euros sobre los que existe una provisión por depreciación de 13.752.530 euros con el objeto de ajustar el coste contable del suelo a su valor de mercado conforme a tasaciones de expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores destacan los anticipos entregados por una serie de fincas, principalmente en La Llanera (Asturias), Horche y Yunque de Henares (Guadalajara), y en Carrascal de Banegas (Salamaca), que junto con el resto de anticipos de menor importe supondrán unas compras de terrenos en el corto plazo de 46.187.261 euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 172.800.894 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo al 31 de diciembre de 2006 asciende a 96.368.636 euros (véase Nota 17).

El detalle de los trasposos es el siguiente:

| | Miles de euros | | | | |
|---|---|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|--------------|
| | Trasposos a inmovilizado (Nota 8) | Trasposos a obras en curso | Trasposos de obra en curso | Trasposos a producto terminado | Total |
| Terrenos y solares | ----- | (8.236.663) | ----- | ----- | (8.236.663) |
| Obra en curso de construcción ciclo largo | ----- | 8.236.663 | (43.490.734) | ----- | (35.254.071) |
| Obra en curso de construcción ciclo corto | ----- | ----- | 43.490.734 | (48.800.122) | (5.309.388) |
| Edificios Terminados | ----- | ----- | ----- | 48.800.122 | 48.800.122 |
| TOTAL | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |

El desglose del epígrafe “Existencias” por zonas geográficas al 31 de diciembre de 2006, en miles de euros, es el siguiente:

| Concepto | Madrid | Cataluña | Asturias | Castilla-La Mancha | Andalucía | Total |
|-------------------------|------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Terrenos y Solares | 4.274.419 | ----- | 1.930.448 | 104.675.927 | 4.704.748 | 115.585.542 |
| Construcciones en Curso | ----- | ----- | ----- | 81.474.901 | 47.199.799 | 128.674.700 |
| Promociones terminadas | ----- | 34.974 | ----- | 12.355.627 | 8.947.387 | 21.337.988 |
| TOTAL | 4.274.419 | 34.974 | 1.930.448 | 198.506.455 | 60.851.934 | 265.598.230 |

La superficie edificable para los terrenos y solares, por zonas geográficas es la siguiente:

| Miles de euros | | | | | | |
|--------------------|--------|----------|----------|--------------------|-----------|-----------|
| Concepto | Madrid | Cataluña | Asturias | Castilla-La Mancha | Andalucía | Total |
| Terrenos y Solares | 27.600 | ----- | 109.181 | 864.254 | 1.386.170 | 2.397.205 |

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones al 31 de diciembre de 2006 ascienden a 65.009 miles de euros, de los que 9.689 miles de euros se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrados en los epígrafes “Acreedores Comerciales a largo plazo y corto plazo” del balance de situación al 31 de diciembre de 2006 adjunto.

DEUDORES

a) Clientes por ventas y prestación de servicios

El desglose de esta partida del balance de situación al 31 de diciembre de 2006, es el siguiente:

| Concepto | Euros |
|------------------------------|------------------|
| Clientes | 1.418.836 |
| Efectos comerciales a cobrar | 683.374 |
| TOTAL | 2.102.210 |

El saldo de “Efectos comerciales a cobrar” corresponde a los efectos 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.

b) Deudores varios

El importe registrado bajo este epígrafe se corresponde, principalmente, a provisiones de fondos entregados a gestorías para pago del Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales por compras de terrenos.

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido las siguientes:

| | Euros | | | | |
|---|---------------|----------------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones por fusión | Adiciones | Retiros | 31/12/2005 |
| Créditos a Corto Plazo Empresas del Grupo (Nota 10) | ----- | 1.198.969 | 3.461.129 | ----- | 4.660.098 |
| Otros créditos | 26.693 | 2.582.613 | 72.022 | ----- | 2.681.328 |
| Provisiones | ----- | (1.141.923) | (258.062) | ----- | (1.399.985) |
| Depósitos y Fianzas constituidos a Corto Plazo | 661 | 656.533 | 1.171.162 | ----- | 1.828.356 |
| TOTAL INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES | 27.354 | 3.296.192 | 4.446.251 | ----- | 7.769.797 |

Dentro de la columna de incorporaciones por fusión se incluyen principalmente:

- Créditos a empresa del grupo (véase Nota 10).
- Otros créditos, entre los que destacan con un importe de 1.051.771 procedentes de la sociedad Costa Rey, S.L. préstamos con los antiguos socios de dicha sociedad fusionada sobre los que existe un compromiso de devolución inmediata tras la fusión. Por otra parte, dentro de otros créditos se registran también dos préstamos a las sociedades, Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 1.141.923 euros y 258.062 euros que presentan problemas de recuperabilidad y se encuentran totalmente provisionados, habiéndose dotado en el ejercicio la provisión del segundo de ellos.

Las principales adiciones del ejercicio corresponden a créditos a empresas del grupo (véase Nota 10) y a depósitos y fianzas constituidos a corto plazo. Dentro de este epígrafe se registran, principalmente, dos imposiciones a plazo fijo de un año de duración y remuneradas a un tipo de interés de mercado. Dichos saldos se mantienen en garantía de préstamos, existiendo restricciones a su disponibilidad conforme al calendario de devolución de los préstamos afectos.

FONDOS PROPIOS

Los movimientos habidos en las cuentas incluidas en este epígrafe han sido los siguientes:

| | Euros | | | | | | | |
|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------|----------------------------|---|-------------------------|----------------------|
| | Capital Suscrito | Deuda con Socios | Prima de Emisión | Reservas | Reserva negativa de fusión | Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores | Resultado del Ejercicio | Total Fondos Propios |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 11.271.300 | ----- | 12.782 | 134.442 | ----- | (5.213.197) | (410.902) | 5.794.425 |
| Distribución resultados ejercicio 2005 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | (410.902) | 410.902 | ----- |
| Ampliación de capital Marzo 06 | 29.016.504 | ----- | 453.383 | ----- | ----- | ----- | ----- | 29.469.887 |
| Ampliación de capital Junio 06 | 20.143.902 | ----- | 1.888.490 | ----- | ----- | ----- | ----- | 22.032.392 |
| Deuda con Socios por fusión | ----- | 77.418.850 | ----- | ----- | (4.808.589) | ----- | ----- | 72.610.261 |
| Resultado del ejercicio 2006 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 2.008.696 | 2.008.696 |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 | 60.431.706 | 77.418.850 | 2.354.655 | 134.442 | (4.808.589) | (5.624.099) | 2.008.696 | 131.915.661 |

a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2006, el capital suscrito se compone de 94.424.541 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2006 se han llevado a cabo dos ampliaciones de capital con las siguientes características:

- Con fecha 15 de marzo de 2006 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 29.016.504 euros mediante la emisión de 31.666.498 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,01 euros por acción en dos tramos, un primer tramo de 21.233.224 euros que fue totalmente suscrito, previa exclusión del derecho de suscripción preferente, con aportación dineraria y un segundo tramo de 7.783.280 euros totalmente suscrito y desembolsado por Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.A. mediante la aportación de 81 fincas en Píoz.
- Con fecha 14 de junio de 2006 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 20.143.902 euros mediante la emisión de 31.474.847 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,06 euros por acción, y fue totalmente suscrita, mediante aportación dineraria con derecho de suscripción preferente para los accionistas.

Al 30 de marzo de 2007, una vez considerada la fusión, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Irror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos provincias Inversiones, S.L." con 43.066.221 acciones cada una que suponen el 19,9% del capital social respectivamente.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

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.

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, teniendo la Sociedad cubierto este límite el 31 de diciembre de 2006. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

Reservas de fusión y Deuda con Socios

El epígrafe Deuda con socios recoge el importe correspondiente al capital social a emitir por la sociedad dentro del proceso de fusión descrito en la nota 2 de esta memoria y que al 31 de diciembre de 2006, como consecuencia de no encontrarse inscrita la fusión, se presenta como cuenta por pagar con socios. Una vez se inscriba la fusión en el ejercicio 2007 pasará a registrarse como capital social, correspondiendo a 120.966.954 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una.

Por otro lado, 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 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de la fusión se encuentra registrado como "Reserva negativa de fusión" la cual se hará efectiva una vez se inscriba la fusión citada en la Nota 2 anterior.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición.

INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2006 ha sido el siguiente:

| | Euros | | |
|---|----------------|--------------|----------------|
| | 31/12/2005 | Aplicación | 31/12/2006 |
| Aportación de activos a Urbanijar | 884.607 | ----- | 884.607 |
| INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 884.607 | ----- | 884.607 |

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 generó un ingreso a distribuir en varios ejercicios, 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.

PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

| | Euros | | | | |
|---------------------------------|------------|----------------------------|------------|------------|------------|
| | 31/12/2005 | Incorporaciones por fusión | Dotaciones | Aplicación | 31/12/2005 |
| Provisión para riesgos y gastos | 879.435 | 408.985 | 475.323 | (126.229) | 1.637.514 |

La dotación del ejercicio corresponde a importes estimados por los asesores de la sociedad en concepto de riesgos asociados a litigios en curso, mientras que se han aplicado 126.229 euros en concepto de exceso de provisión. El efecto de la variación del ejercicio se encuentra registrado en el epígrafe de gastos extraordinarios de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO

Las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad al 31 de diciembre de 2006 son las siguientes:

| | Miles de euros | | | | | | | | |
|----------------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------|----------------|------------------|-------------------|
| | Límite | Saldo Dispuesto | | Vencimiento | | | | | |
| | | Corto Plazo | Largo Plazo | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | Más de 5 años |
| Pólizas de crédito | 4.072.000 | 484.164 | 2.128.850 | 484.164 | 1.460.971 | ----- | ----- | ----- | 667.879 |
| Pólizas de préstamo | 6.300.000 | 6.000.000 | 206.718 | 6.000.000 | ----- | ----- | 206.718 | ----- | ----- |
| Hipotecas subrogables | 160.686.813 | 21.854.128 | 73.657.063 | 21.854.128 | 9.334.888 | 600.000 | ----- | 5.879.484 | 57.842.690 |
| Hipotecas sobre inmuebles | 1.680.040 | ----- | 1.148.655 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | 1.148.655 |
| Deudas efectos descontados | 1.050.000 | 665.295 | ----- | 665.295 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Deudas por intereses | 355.317 | 355.317 | ----- | 355.317 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| | 174.144.170 | 29.358.904 | 77.141.285 | 29.358.904 | 10.795.859 | 600.000 | 206.718 | 5.879.484 | 59.659.224 |

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en todas estas operaciones, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial situado entre los 0,5 los 1,75 puntos porcentuales. El importe de los intereses y comisiones devengados al 31 de diciembre de 2006 y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 355.317 euros.

ACREEDORES POR OPERACIONES DE TRÁFICO A LARGO PLAZO

Este epígrafe recoge a 31 de diciembre de 2006, los efectos a pagar con vencimiento a largo plazo procedentes de las compras de solares realizadas por la Sociedad. Adicionalmente se incluyen cantidades recibidas de clientes en concepto de anticipos sobre adquisiciones de viviendas.

SITUACIÓN FISCAL

Según las disposiciones legales vigentes, las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no han sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o ha transcurrido el plazo de prescripción de 4 años. Para todos los impuestos que le son de aplicación, la Sociedad tiene sujetos a inspección por las Autoridades Fiscales los impuestos liquidados desde el 1 de enero de 2002.

En cualquier caso, en opinión de los Administradores de la Sociedad, no existen contingencias de importes significativos que pudieran derivarse de la revisión de los años abiertos a inspección.

a) Administraciones Públicas

El epígrafe de Administraciones Públicas recoge los siguientes conceptos (en euros):

| Concepto | Cuenta a Cobrar | Cuenta a Pagar |
|--|------------------|-------------------|
| Largo plazo | | |
| • Impuesto sobre Beneficios diferido a largo plazo | ----- | 18.837.364 |
| Corto plazo | | |
| • Créditos fiscales por Bases imposables negativas | 387.012 | ----- |
| • H.P. deudor por Impuesto sobre Sociedades | 1.481.415 | ----- |
| • Impuesto sobre Valor Añadido | 5.258.377 | 125.534 |
| • H.P. IVA Soportado pendiente de devengo | 1.253.769 | ----- |
| • Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas | 50.872 | 117.896 |
| • Seguridad Social | ----- | 135.680 |
| • Impuesto sobre Beneficios Diferidos | ----- | 15.469.109 |
| • H.P. Deudora por devolución de impuestos a corto plazo | 123.361 | ----- |
| • Otros impuestos | ----- | 292.067 |
| TOTAL | 8.554.806 | 16.140.288 |

b) Impuesto sobre Sociedades y situación 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 del resultado contable del ejercicio con la base imponible del citado impuesto, es como sigue, en miles de euros:

| | Aumentos | Importe |
|--|-----------|--------------------|
| Resultado Contable antes de impuestos | ----- | 674.445 |
| Diferencias permanentes | 741.097 | 741.097 |
| Diferencias Temporales | 3.776.552 | 3.776.552 |
| Base Imponible resultado fiscal | | 5.192.094 |
| Compensación Bases Imponibles negativas de ejercicios anteriores | | (5.192.094) |
| Cuota | | ----- |
| Pagos a cuenta | ----- | (1.481.415) |
| TOTAL A DEVOLVER | | (1.481.415) |

El cálculo del gasto por Impuesto sobre Sociedades es el siguiente:

| Concepto | Miles de euros |
|--|------------------|
| Resultado contable antes de impuestos | 674.445 |
| Diferencias permanentes | 741.097 |
| Cuota del Impuesto sobre Sociedades 35% | 495.439 |
| Compensación Bases imponibles | (1.817.233) |
| Ajuste tipo impositivo | (12.457) |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES | 1.334.251 |

Las diferencias temporales corresponden principalmente a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados en el ejercicio por importe de 3.776.552 euros, al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 478.793, a la condonación de deuda a una sociedad del grupo, por importe de 260.000 y a otros gastos no deducibles el resto.

En las diferencias permanentes de carácter negativo se incluye la corrección monetaria derivada del apartado 11 del artículo 15 de la Ley 43/1995, de 27 de diciembre, reguladora del Impuesto sobre sociedades y aplicada a las transmisiones realizadas en el ejercicio de bienes inmuebles pertenecientes al inmovilizado material de la Sociedad.

La Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

| Períodos impositivos que comiencen a partir de | Tipo de gravamen |
|--|------------------|
| 1 de enero de 2007 | 32,5% |
| 1 de enero de 2008 | 30% |

Por este motivo, en el ejercicio 2006 la Sociedad ha procedido a estimar teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente el importe de los impuestos diferidos, no siendo significativo su efecto en el resultado del ejercicio 2006 dado que los activos por impuestos registrados al 31 de diciembre de 2006 proceden del proceso de fusión en el que los efectos fiscales han sido registrados considerando la tasa efectiva en la que se tributarán las plusvalías sobre activos incorporadas.

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

| Euros | | |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| Año de generación | Bases imponibles negativas | Plazo máximo de compensación |
| 1993 | 2.807.864 | 2008 |
| 1994 | 2.715.078 | 2009 |
| 1997 | 11.164.064 | 2012 |
| 1998 | 807.316 | 2013 |
| 2001 | 2.891.612 | 2016 |
| 2002 | 253.761 | 2017 |
| 2003 | 503.464 | 2018 |
| 2004 | 4.455.972 | 2019 |
| 2005 | 584.286 | 2020 |
| TOTAL | 26.183.417 | |

Las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con bases positivas generadas en los siguientes quince ejercicios siguientes desde su generación. Adicionalmente y como consecuencia del proceso de fusión existen 434.104 euros de pérdidas de ejercicios anteriores aportadas por la sociedad Costa Rey, S.L. pendientes de compensar.

La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2005 un crédito fiscal por las bases imponibles negativas del ejercicio 2005 al considerar que es segura su recuperación en ejercicios posteriores.

INGRESOS Y GASTOS

a) Distribución de las ventas

La totalidad de la cifra de ventas se ha realizado en territorio nacional.

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

| | Miles de euros |
|-----------------------------------|-------------------|
| Ingresos por venta de promociones | 37.030.144 |
| Ingresos por venta de suelo | 66.000 |
| Ingresos por arrendamientos | 254.864 |
| TOTAL | 37.351.008 |

La distribución de la cifra de negocios por Comunidades Autónomas es como sigue:

| | Venta de Promociones | Venta de Suelo | Ingresos por Arrendamientos | Total |
|--------------|----------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Madrid | ----- | ----- | 236.080 | 236.080 |
| Guadalajara | 23.989.247 | 66.000 | ----- | 24.055.247 |
| Andalucía | 13.040.896 | ----- | 18.784 | 13.059.680 |
| TOTAL | 37.030.144 | 66.000 | 254.864 | 37.351.008 |

b) Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos a 31 de diciembre de 2006 es el siguiente en euros):

| | Compras | Variación suelo | Total |
|--------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Terrenos y Solares | 25.620.373 | (17.383.710) | 8.236.663 |
| Obras y Servicios | 39.793.535 | ----- | 39.793.535 |
| | 65.413.908 | (17.383.710) | 48.030.198 |

c) Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

A continuación exponemos el detalle de las transacciones realizadas con el Grupo y vinculadas durante el ejercicio 2006:

| | Miles de euros | | | |
|---------------------------------------|---------------------------|----------------|---------------|---------------|
| | Prestaciones de Servicios | | Financieros | |
| | Ingresos | Gastos | Ingresos | Gastos |
| Urbanijar Ibérica, S.L. | ----- | ----- | ----- | 97.132 |
| Larisa Capital, S.L. | ----- | ----- | 41.484 | ----- |
| Teleoro Medios, S.L. | ----- | 37.554 | ----- | ----- |
| Guadahermosa, S.L. | ----- | 36.192 | ----- | ----- |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. | ----- | 36.362 | ----- | ----- |
| TOTAL | ----- | 110.108 | 41.484 | 97.132 |

d) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2006 es el siguiente:

| Concepto | Miles de euros |
|--|------------------|
| Sueldos y salarios | 1.234.627 |
| Seguridad Social y otros gastos sociales | 266.728 |
| TOTAL | 1.501.355 |

El número medio de personas empleadas en la Sociedad distribuido por categorías y por sexos, es el siguiente:

| Categoría | Mujeres | Hombres |
|-----------------------------------|-----------|-----------|
| Titulados superiores | 2 | 11 |
| Titulados medios | 3 | 1 |
| Personal Administrativo y Técnico | 8 | 8 |
| Comerciales | 5 | 5 |
| TOTAL | 18 | 25 |

a) Resultados extraordinarios

Dentro de los gastos extraordinarios del ejercicio se registran, principalmente, dotaciones a la provisión para riesgos y gastos por importe de 349.094 euros, una indemnización por cancelación de contratos de ventas de viviendas por importe de 72.157 euros y una condonación de deuda a la sociedad del grupo Guadalupe S.L. por importe de 260.000 euros.

El epígrafe de “Gastos y pérdidas de otros ejercicios” recoge principalmente el pago de una serie de impuestos y sanciones atrasados, por importe de 438.658 euros.

Se ha registrado como ingresos extraordinarios del ejercicio el beneficio procedente de la cancelación de un préstamo hipotecario y una deuda con Organismos de la Seguridad Social, por importes inferiores a los registrados en balance, por un importe de 302.377 y 117.998 euros respectivamente.

GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2006 la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 2.600.000 euros. Los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos en relación con los avales mencionados.

OTRA INFORMACIÓN

- Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2006 han ascendido a 540.000 euros, de los cuales 240.000 euros se encuentran registrados en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe “Servicios exteriores” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2006, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

- Retribuciones satisfechas a los auditores de cuentas

Los honorarios relativos a servicios de auditoria de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades que Los honorarios relativos a servicios de auditoria de cuentas de la Sociedad devengados por el auditor en el ejercicio 2006 han ascendido a 57.895 euros y relativos a auditorias de balances y estados financieros proforma necesarios en el proceso de fusión por 57.890 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

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, se señalan a continuación las participaciones relevantes de los Miembros del Consejo de Administración de la sociedad 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 indicando los cargos o funciones que en estas Sociedades ejercen:

| Nombre del consejero | Nombre Sociedad Objeto | % Participación | Cargo o Funciones |
|----------------------------|--|-----------------|----------------------|
| D. Joaquín Mínguez Navarro | Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A. | 25% | Presidente Consejero |
| | ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. | 50% | Presidente Consejero |
| | EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L. | 50% | Presidente Consejero |
| | Construcciones de la Vega Cove, S.L. | 25% | Consejero Delegado |
| | Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L. | 25% | Presidente Consejero |
| | JCS Villanueva, S.L. | 25% | Consejero Presidente |

Asimismo 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 | Guadalmería, S.L. |
| | Urbanijar, S.L. |

HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio es preciso señalar la constitución de las sociedades Geotlanter S.L. (con un 33%) y Urbas Bulgaria (con un 100%); la primera dedicada a las energías renovables, campo de acción ya en 2007 de la sociedad junto con el inmobiliario, y la segunda a gestión de activos inmobiliarios adquiridos en Bulgaria.

Igualmente hay que señalar que la Junta General de Accionistas aprobó el 20 de enero de 2007 la fusión por absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L., así como el cambio de denominación social por Urbas Guadahermosa, S.A. Una vez culminada la fusión se pondrá en marcha un nuevo Plan Estratégico y un nuevo modelo de Organización y Gestión Empresarial de los que se dará cuenta oportunamente a los Sres. Accionistas a lo largo del ejercicio 2007.

CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2006 Y 2005

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2006 y 2005:

URBAS GUADALUPE, S.A

CUADROS DE FINANCIACIÓN DE LOS EJERCICIOS 2005 Y 2006

| APLICACIONES | Euros | | ORÍGENES | Euros | |
|---|--------------------|------------------|---|--------------------|------------------|
| | 2006 | 2005 | | 2006 | 2005 |
| | | | Recursos procedentes de la operaciones | | |
| | | | Resultado del ejercicio | 2.008.696 | (410.902) |
| | | | Ampliación de capital | 126.579.256 | |
| | | | Ampliación de capital por compensación de deudas a corto plazo | | 830.803 |
| | | | Prima de emisión | 2.341.873 | |
| Gastos de establecimiento (Nota 6) | 909.187 | 8.180 | Reservas por fusión | (4.808.589) | |
| • Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 50.000 | | Más cargos que no suponen aplicaciones de fondos | | |
| • Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 1.693.878 | 71.469 | Dotaciones a las amortizaciones | 169.857 | 2.683 |
| • Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 8.756.904 | 34.516 | Provisiones depreciación inmovilizado financiero | 46.260 | |
| | | | Incorporación por fusión provisión depreciación inmovilizado financiero | 934.345 | |
| | | | Dotación a la provisiones para riesgos y gastos (Nota 16) | 475.323 | 622.825 |
| | | | Pago de provisiones para riesgos y gastos | | (97.930) |
| | | | Incorporación por fusión provisión para riesgos y gastos | 408.985 | |
| Incorporaciones por fusión | | | Regularización saldos deudores | | 688.076 |
| • Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7) | 11.192 | | | | |
| • Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 532.619 | | | | |
| • Inmovilizaciones financieras (Nota 9) | 14.981.337 | | Pérdidas procedentes de inmovilizado financiero | 51.182 | |
| | | | Menos abonos que no suponen orígenes | | |
| | | | Exceso de provisión para riesgos y gastos | (126.229) | |
| Disminución de ingresos a distribuir en varios ejercicios | | 3.112.750 | Variación de provisiones | | |
| | | | Beneficio derivado de la venta de inmovilizado material y financiero | (22.563) | (2.340.960) |
| | | | Venta de inmovilizaciones: | | |
| | | | • Inmovilizaciones materiales | 9.337 | 2.643.923 |
| Traspaso de activos a corto plazo | | 4.451 | • Inmovilizaciones financieras | 108.726 | |
| | | | | | |
| Disminución de la deuda a largo plazo | | 397.777 | Aumento de deudas a largo plazo | 96.966.651 | |
| TOTAL APLICACIONES | 26.935.117 | 3.629.143 | TOTAL ORÍGENES | 225.143.110 | 1.938.518 |
| EXCESO DE ORÍGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE) | 198.207.993 | | EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORÍGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE) | | 1.690.625 |
| TOTAL | 225.143.110 | 3.629.143 | TOTAL | 225.143.110 | 3.629.143 |

| | Euros | | | |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|------------------|------------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | Aumentos | Disminuciones | Aumentos | Disminuciones |
| AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE | | | | |
| Existencias | 252.098.652 | ----- | 5.647.453 | ----- |
| Deudores | 17.651.534 | ----- | ----- | 2.729.583 |
| Acreedores | ----- | 81.589.846 | ----- | 4.822.536 |
| Inversiones financieras temporales | 7.742.443 | ----- | 22.903 | ----- |
| Tesorería | 2.304.701 | ----- | 181.715 | ----- |
| Ajustes por periodificación | 509 | ----- | 432 | ----- |
| TOTAL | 279.797.839 | 81.589.846 | 5.852.503 | 7.552.119 |
| | | 198.207.993 | 1.699.616 | |



7

INFORME
DE GESTIÓN

URBAS GUADALUPE, S.A.

Puede señalarse sin ningún género de dudas que el ejercicio 2006 ha sido un período de singular relevancia en la historia de Urbas Guadalupe S.A. Los resultados obtenidos en el mismo han supuesto la culminación, con notable éxito, del Plan Director de Relanzamiento de la sociedad. Este Plan que se trazó el Consejo de Administración en 2005, en estrecha colaboración con el accionista principal Guadalupe Proyectos Urbanísticos S.L., para el reinicio de la actividad inmobiliaria ha alcanzado los objetivos marcados, como a continuación se detalla.

En primer lugar, las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo en el ejercicio 2006 (excluyendo la fusión) han supuesto que el volumen del mismo haya alcanzado la cifra de 60.431.706,24 € con un aumento del 478,1%

En segundo lugar, los fondos obtenidos con estas ampliaciones han permitido la adquisición de nuevos solares para construcción de promociones, el inicio del desarrollo de éstas y la realización de compras patrimoniales. Se ha seguido una política de inversión con diversificación entre España y el extranjero, así como entre Promoción y Patrimonio.

En tercer lugar, la fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. ha permitido:

- Un aumento importantísimo del balance, pasando de 16.152.432 € a 321.588.244 €, lo que da una idea clara del incremento de tamaño de la empresa. El capital social ha pasado de 11.271.300 € a 137.850.556 €, incluyendo la nueva participación de los socios de la fusión.
- Un cambio substancial, tanto cualitativo como cuantitativo, de la Cuenta de Resultados, evolucionando desde pérdidas hasta un beneficio de 2.008.696 €
- El incremento de la cifra de negocio hasta 37.096.144 € y de la deuda con entidades de crédito hasta 106.500.189 €, fruto del desarrollo de la actividad inmobiliaria. Ambas cifras son unos indicadores claves del lanzamiento del negocio y del grado de cumplimiento del Plan Director.

A 31-12-2006, la situación del negocio de Urbas Guadalupe S.A, ha variado notablemente puesto que dispone de 34 promociones en marcha, con diferentes grados de avance constructivo y ventas, así como 2.725.803 m2 de suelo (Incluidas las opciones de compra). Un examen de la Memoria Comercial, que se pone a disposición de los Sres Accionistas y en la web www.grupourbas.com., resalta la transformación que ha experimentado la sociedad y las amplias posibilidades de desarrollo que aparecen en el horizonte.

Entre los riesgos que hay que mencionar para nuestra empresa hay que indicar; la continuidad en la variación de los tipos de interés, la inestabilidad en el precio del suelo, la desaceleración del ciclo de la actividad inmobiliaria con el consiguiente retraimiento de la demanda, las modificaciones en las diferentes normativas legales que afectan al sector y el componente medioambiental de la actividad constructora. Como ha ocurrido en el pasado reciente estos riesgos, y otros que pudieran aparecer, serán gestionados convenientemente por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, para minimizar su incidencia.

La plantilla de Urbas Guadalupe S.A. ha experimentado un aumento muy notable, ya que ha pasado a 43 personas por la incorporación del personal de Guadalupe.

Este personal se incrementará en la medida que sea necesario para cubrir las nuevas necesidades derivadas del progresivo aumento del negocio y siempre atendiendo a un criterio de prudencia.

Como resultado de la expansión de la sociedad y de su fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L. las empresas participadas son: Urbanijar Ibérica S.L. (100%), Mulova Corporate S.L. (50%), Epcenor Proyectos Inmobiliarios S.A. (50%). Urbanizaciones y Transportes Maroc (Urbatra) (100%), Guadalmería S.L. (100%), Teleoro S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L. (100%), Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. (100%) esta última a su vez es la propietaria del 100% de Guadahermosa Activos S.L y de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L. Ni la sociedad ni ninguna empresa de su grupo ha operado con instrumentos financieros durante el 2006 ni ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

La composición del Consejo de Administración ha permanecido invariable con la salvedad de que la presidencia que ostentaba Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L. ha pasado a D. Javier de Irizar Ortega, socio destacado de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. que la representaba en el citado Consejo.

EVOLUCION CAPITALIZACION ACCIONES PROPIAS Y COTIZACION

Durante el ejercicio 2006, la sociedad adquirió y vendió 250.000 títulos propios generando beneficios por importe de 869.443 euros. A 31 de Diciembre de 2006 no existía autocartera. En el ejercicio 2007 existe el proyecto de incrementar esta actividad.

La cotización de acciones pasó de 2,05 € a 31 de Diciembre de 2005 hasta 2,90 € a 31 de Diciembre de 2006, con un incremento del 40,5%.

Sin embargo las cifras anteriormente indicadas no recogen el aumento de valor para el accionista experimentado en 2006, ya que en las dos ampliaciones de capital realizadas los derechos de suscripción tuvieron una cotización muy positiva y un elevado volumen de contratación. Una medida de este aumento de valor para el accionista lo da el incremento de capitalización bursátil de la empresa, que pasó de 16,3 millones de euros a 273,8 millones de euros que supone una variación positiva del 717,8%. En el ranking del mercado continuo se ha escalado 26 posiciones, si se compara la capitalización entre el 31 de Diciembre de 2005 (uno de los últimos puestos) y 31 de Diciembre de 2006.

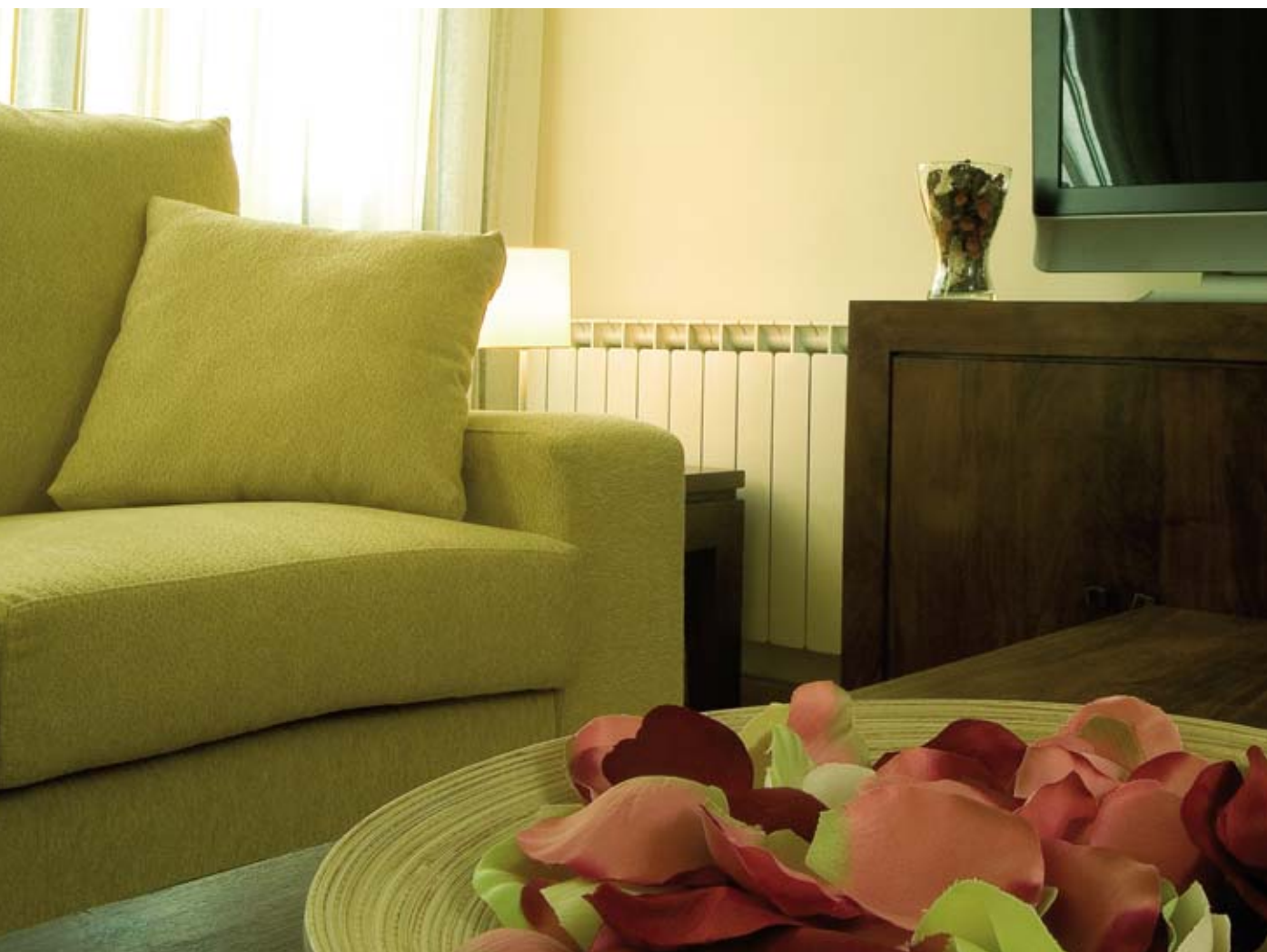
El volumen medio de negociación durante 2005 fue de 3,5 millones de acciones diarias, lo que unido al hecho de cotizar todos los días en los que se celebró mercado y al aumento del precio, hizo que nuestras acciones entraran a formar parte del Indice Small Cap de la Bolsa Española.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al cierre del ejercicio es preciso señalar la constitución de las sociedades Geotlanter S.L. (con un 33%) y Urbas Bulgaria (con un 100%); la primera dedicada a las energías renovables, campo de acción ya en 2007 de la sociedad junto con el inmobiliario, y la segunda a gestión de activos inmobiliarios adquiridos en Bulgaria.

Igualmente hay que señalar que la Junta General de Accionistas aprobó el 20 de enero de 2007 la fusión por absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L., así como el cambio de denominación social por Urbas Guadahermosa, S.A.

Una vez culminada la fusión se pondrá en marcha un nuevo Plan Estratégico y un nuevo modelo de Organización y Gestión Empresarial de los que se dará cuenta oportunamente a los Sres. Accionistas a lo largo del ejercicio 2007.



8

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

URBAS GUADALUPE, S.A.



INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

A los Accionistas de URBAS GUADALUPE, S.A.:

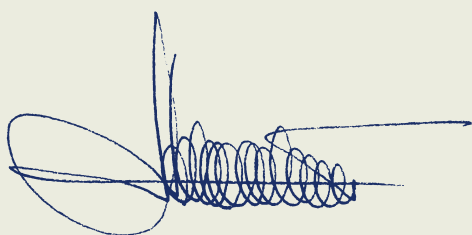
- 1 Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de URBAS GUADALUPE, S.A. (anteriormente denominada Urbanizaciones y Transportes, S.A.) y Sociedades dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de flujos de efectivo consolidado, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.
- 2 Las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2006 han sido preparadas por el Grupo aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. Conforme a la consideración de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. como sociedad absorbente de la combinación de negocios descrita en la Nota 2 de la memoria adjunta, los administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria de cuentas anuales, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2006, las correspondientes al ejercicio anterior que han sido obtenidas mediante la aplicación de las NIIF-UE vigentes al 31 de diciembre de 2006 a los estados financieros consolidados no auditados del Grupo formado por Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Sociedades dependientes preparados conforme a las normas contables vigentes en dicho ejercicio y que no fueron objeto de auditoría, detallándose en la Nota 4 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjuntas las diferencias que supone la aplicación de las NIIF-UE sobre el patrimonio neto consolidado al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2005 y sobre los resultados consolidados del ejercicio 2005 del Grupo. Consecuentemente, las cifras correspondientes al ejercicio anterior difieren de las contenidas en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005 del Grupo formado por Urbanizaciones y Transportes, S.A. y Sociedades Dependientes, que fueron formuladas conforme a las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y sobre las que con fecha 4 de abril de 2006 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2005, en el que expresamos una opinión con una salvedad. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006.
- 3 Tal y como se indica en la Nota 2 de la memoria adjunta, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante celebrado el 31 de octubre de 2006 aprobó la fusión por absorción de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. como sociedades absorbidas y Urbas Guadalupe, S.A. como sociedad absorbente, con efectos contables el 1 de enero de 2006. De acuerdo con la NIIF 3 la sociedad Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. ha sido identificada como sociedad absorbente en la combinación de negocios, a efectos de cuentas anuales consolidadas. Como consecuencia

de que con fecha 29 de enero de 2007 las Juntas de Accionistas de las sociedades incorporadas en el proceso de fusión aprobaron el mismo y que con fecha 26 de marzo de 2007 se presentó a inscripción en el registro la escritura de fusión, procediéndose al cierre de las hojas de registro de las sociedades absorbidas, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, incluyen la citada fusión, registrando como deuda con socios el importe correspondiente a la ampliación de capital por fusión formalizada en el ejercicio 2007 antes de la formulación de dichas cuentas y como reservas negativas por fusión el efecto que se derivará de la misma en el ejercicio 2007 una vez inscrita.

- 4 En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2006, de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior, que se han incorporado a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006 a efectos comparativos.
- 5 El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2006 contiene las explicaciones que los Administradores de la Sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C. n° 50692



Joaquín Díez Martín

24 de mayo de 2007



9

BALANCE Y CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS AL 31/12/2006

URBAS GUADALUPE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

| ACTIVO | 31/12/06 | No auditado 31/12/05 | PASIVO Y PATRIMONIO NETO | 31/12/06 | No auditado 31/12/05 |
|---|--------------------|-------------------------|--|--------------------|-------------------------|
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | PATRIMONIO NETO: (Nota 13) | | |
| Activos intangibles | 49.123 | 12.640 | Capital social | 60.431.706 | 503.658 |
| Inmovilizaciones materiales (Nota 8) | 2.199.949 | 505.444 | Deuda con socios | 77.418.850 | ----- |
| Activos financieros no corrientes (Nota 12) | 1.461.608 | 1.158.276 | Prima de emisión | 2.354.655 | ----- |
| Inversión en empresas asociadas (Nota 9) | ----- | 973.529 | Reservas de la Sociedad Dominante | 7.149.358 | 5.216.159 |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 18) | 7.391.417 | 240.780 | Reserva de fusión | (47.190.439) | ----- |
| Total activo no corriente | 11.102.096 | 2.890.669 | Reservas en sociedades consolidadas | (6.411.720) | (3.697.947) |
| | | | Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio | 6.697.518 | 4.474.770 |
| | | | Dividendo a cuenta | ----- | (360.000) |
| | | | Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante | 100.449.928 | 6.136.640 |
| | | | Intereses minoritarios (Nota 14) | ----- | 2.899.318 |
| | | | Total patrimonio neto | 100.449.928 | 9.035.958 |
| | | | INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS | 884.607 | ----- |
| | | | PASIVO NO CORRIENTE: | | |
| | | | Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 16) | 291.210 | ----- |
| | | | Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar no corrientes | ----- | ----- |
| | | | Otros pasivos no corrientes | 498.563 | 857.178 |
| | | | Provisiones a largo plazo (Nota 15) | 1.647.868 | 528.985 |
| | | | Pasivos por impuestos diferidos (Nota 18) | 19.303.103 | ----- |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | Total pasivo no corriente | 21.740.743 | 1.386.163 |
| Existencias (Nota 10) | 269.525.822 | 101.101.037 | | | |
| Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 11) | 6.258.125 | 9.007.152 | PASIVO CORRIENTE: | | |
| Otros activos financieros corrientes (Nota 12) | 3.867.277 | 7.987.339 | Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 16) | 132.490.177 | 81.659.996 |
| Administraciones Públicas deudoras (Nota 18) | 9.855.449 | 2.248.699 | Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 17) | 46.032.195 | 29.617.254 |
| Otros activos corrientes | ----- | ----- | Administraciones Públicas acreedoras (Nota 18) | 999.731 | 3.240.124 |
| Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 12) | 2.775.230 | 2.268.056 | Otros pasivos corrientes | 786.618 | 563.457 |
| Total activo corriente | 292.281.901 | 122.612.282 | Total pasivo corriente | 180.308.720 | 115.080.831 |
| TOTAL ACTIVO | 303.383.998 | 125.502.951 | TOTAL PASIVO | 303.383.998 | 125.502.951 |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2006.

| Cuentas de Pérdidas y Ganancias Consolidadas Correspondientes al período anual finalizado el 31 de diciembre de 2006 y 2005 | | |
|--|------------------|-------------------------|
| | 31/12/06 | No auditado 31/12/05 |
| Operaciones continuadas: | | |
| Importe neto de la cifra de negocio (Nota 20.a) | 38.405.384 | 42.791.991 |
| Variación de existencias Incremento / (Disminución) (Nota 20.b) | 32.346.698 | 54.494.766 |
| Aprovisionamientos (Nota 20.b) | (56.799.266) | (83.961.938) |
| Gastos de personal (Nota 20.c) | (1.666.372) | (1.122.710) |
| Dotación a la amortización | (95.469) | (21.058) |
| Servicios exteriores | (3.968.363) | (2.059.143) |
| Tributos | (684.396) | (1.214.955) |
| Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/ (Gasto) | 181.348 | 120.202 |
| Otros ingresos de explotación | 1.861.856 | 28.876 |
| Otros gastos de explotación | (1.286.274) | (603.424) |
| Resultado por la venta de activos financieros no corrientes | ----- | ----- |
| RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA) | 8.295.146 | 8.452.605 |
| Ingresos financieros (Nota 20.e) | 1.313.599 | 1.082.807 |
| Gastos financieros (Nota 20.e) | (4.595.382) | (1.698.709) |
| Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda) (Nota 20.d) | ----- | 352.856 |
| RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS | 5.013.363 | 8.189.559 |
| Impuestos sobre las ganancias (Nota 18) | 1.684.155 | (2.571.091) |
| RESULTADO DEL EJERCICIO | 6.697.518 | 5.618.467 |
| ATRIBUIBLE A: | | |
| ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE | 6.697.518 | 4.474.770 |
| INTERESES MINORITARIOS | ----- | 1.143.697 |
| Beneficio por acción básico | 0,087 | 477,6 |
| Beneficio por acción diluido | 0,087 | 477,6 |

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2006.

URBAS GUADALUPE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

| | Capital Social | Prima Emisión | Deuda con socios | Reserva de fusión | Reserva legal | |
|---|----------------|---------------|------------------|-------------------|---------------|--|
| Saldos al 1 de enero de 2005 (No auditado) | 503.658 | ----- | ----- | ----- | 100.072 | |
| Ajustes por cambios de criterio contable | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Saldos reexpresados al 1 de enero de 2005 (No auditado) | 503.658 | ----- | ----- | ----- | 100.072 | |
| Distribución del resultado 2004 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Resultado neto del ejercicio 2005 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Otros movimientos | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 (No auditado) | 503.658 | ----- | ----- | ----- | 100.072 | |
| Distribución del resultado 2005 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Efecto por fusión | 59.928.048 | 2.354.655 | 77.418.850 | (47.190.439) | (100.072) | |
| Resultado neto del ejercicio 2006 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 60.431.706 | 2.354.655 | 77.418.850 | (47.190.439) | ----- | |

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio del ejercicio 2006.

| | Otras reservas | Reservas en Sociedades Consolidadas | Dividendo a cuenta | Intereses Minoritarios | Resultado | Total Patrimonio |
|--|----------------|--|--------------------|------------------------|-------------|------------------|
| | 1.058.031 | (4.301.423) | (1.860.000) | ----- | 6.608.694 | 2.109.032 |
| | ----- | (447.162) | ----- | ----- | ----- | (447.162) |
| | 1.058.031 | (4.748.585) | (1.860.000) | ----- | 6.608.694 | 1.661.870 |
| | 4.058.056 | 690.638 | 1.860.000 | ----- | (6.608.694) | ----- |
| | ----- | ----- | (360.000) | 1.143.697 | 4.474.770 | 5.258.467 |
| | ----- | 360.000 | ----- | 1.755.621 | ----- | 2.115.621 |
| | 5.116.087 | (3.697.947) | (360.000) | 2.899.318 | 4.474.770 | 9.035.958 |
| | 2.033.271 | 2.081.499 | 360.000 | ----- | (4.474.770) | ----- |
| | ----- | (4.795.272) | ----- | (2.899.318) | ----- | 84.716.452 |
| | ----- | ----- | ----- | ----- | 6.697.518 | 6.697.518 |
| | 7.149.358 | (6.411.720) | ----- | ----- | 6.697.518 | 100.449.928 |

URBAS GUADALUPE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005

| | Ejercicio 2006 | No auditado Ejercicio 2005 |
|--|---------------------|-------------------------------|
| 1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN | | |
| Resultado de explotación | 8.295.146 | 8.452.605 |
| Ajustes al resultado: | | |
| • Amortización (+) | 95.469 | 21.058 |
| • Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-) | ----- | ----- |
| • Pérdidas por deterioro de activos (neto) (+/-) | ----- | ----- |
| • Variación de provisiones (neto) (+/-) | (181.348) | (120.202) |
| • Gastos financieros | ----- | ----- |
| • Impuesto | ----- | ----- |
| • Ganancias/(Pérdidas) por venta de activo material (+/-) | ----- | ----- |
| • Ganancias/(Pérdidas) por venta de inversiones inmobiliarias (+/-) | ----- | ----- |
| • Ganancias/(Pérdidas) por venta de participaciones (+/-) | ----- | ----- |
| • Resultados derivados de operaciones de cobertura (+/-) | ----- | ----- |
| • Resultado de entidades valoradas por el método de la participación | ----- | ----- |
| • Otras partidas no monetarias (+/-) | ----- | ----- |
| Resultado ajustado | 8.209.267 | 8.353.461 |
| Pagos por impuestos (-) | (5.922.595) | (3.003.245) |
| Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente | | |
| • Aumento / (Disminución) de existencias (+/-) | (106.016.404) | (54.919.434) |
| • Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-) | 2.930.376 | (2.446.093) |
| • Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-) | 4.120.062 | (5.181.499) |
| • Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-) | 65.227.889 | 55.949.352 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1) | (31.451.405) | (1.247.459) |
| 2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | |
| Inversiones en (-): | | |
| • Entidades asociadas | ----- | (620.673) |
| • Fondo de comercio | ----- | ----- |
| • Activos intangibles | (74.348) | (71) |
| • Activos materiales | (2.121.735) | (311.143) |
| • Inversiones inmobiliarias | ----- | ----- |
| • Activos financieros | (303.331) | ----- |
| • Otros activos | (7.150.637) | ----- |
| • Participaciones, activos financieros y otros | (9.650.051) | (931.887) |
| Desinversiones en (+): | | |
| • Entidades asociadas | 973.529 | ----- |
| • Activos intangibles | ----- | ----- |
| • Activos materiales | 369.626 | ----- |
| • Inversiones inmobiliarias | ----- | ----- |
| • Activos financieros | ----- | 2.617.591 |
| • Otros activos | ----- | 86.025 |
| | 1.343.155 | 2.703.616 |
| Otros cobros (pagos) por operaciones de inversión | | |
| • Intereses recibidos de inversiones y activos financieros | ----- | ----- |
| • Variaciones de efectivo y equivalentes por cambios en el perímetro y otros | ----- | ----- |
| • Dividendos recibidos de empresas asociadas | ----- | ----- |
| • Dividendos recibidos de inversiones de negociación | ----- | ----- |
| | ----- | ----- |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2) | (8.306.896) | 1.771.729 |

continúa >>>

>>> (continuación)

| | Ejercicio 2006 | No auditado Ejercicio 2005 |
|--|--------------------|-------------------------------|
| 3. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN | | |
| Dividendos pagados (-) | (360.000) | (1.860.000) |
| Amortización de deudas con entidades de crédito (-) | ----- | (55.136) |
| Amortización de acreedores por arrendamientos financieros (-) | ----- | ----- |
| Amortización de bonos y obligaciones (-) | ----- | ----- |
| Amortización de otras deudas no corrientes (-) | ----- | ----- |
| Variación de valor de mercado de derivados de cobertura (reservas) | ----- | ----- |
| Intereses cobrados y pagados netos | (3.281.783) | (615.902) |
| Compra de acciones propias y otros movimientos de reservas | ----- | ----- |
| Disminución de minoritarios (-) | ----- | ----- |
| Amortización de capital (-) | ----- | ----- |
| | (3.641.783) | (2.531.038) |
| Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+) | 20.354.581 | ----- |
| Aumentos de capital (+) | 22.668.071 | 3.300 |
| Obtención de financiación de acreedores por arrendamientos financieros (+) | ----- | ----- |
| Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+) | 884.607 | ----- |
| Otros pagos/cobros por inversiones financieras corrientes y otros | ----- | ----- |
| Variación de reservas (+) | ----- | 486.785 |
| Aumento de minoritarios (+) | ----- | 1.743.215 |
| | 43.907.259 | 2.233.300 |
| Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3) | 40.265.476 | (297.738) |
| 4. EFECTIVO PROCEDENTE DE VARIACIONES EN EL PERÍMETRO | | |
| 5. AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)+(4) | 507.174 | 226.532 |
| Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio | 2.268.056 | 2.041.523 |
| Efectivo o equivalentes al final del ejercicio | 2.775.230 | 2.268.056 |

Las notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2006



10

MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

URBAS GUADALUPE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Memoria Consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2006

ACTIVIDAD DEL GRUPO URBAS

Urbanizaciones y Transportes, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1.944, domiciliada en Madrid, en la calle Princesa, nº 61. Con fecha 29 de marzo de 2006 la sociedad procedió al cambio de denominación social a URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y con fecha 29 de enero de 2007 se ha procedido al cambio de denominación social a URBAS GUADALUPE, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en las notas siguientes de esta memoria. Su domicilio social se encuentra en la calle Ronda de Segovia 2 de Madrid.

El objeto de la sociedad es la adquisición de terrenos y bienes inmuebles en general, su parcelación y venta, y toda clase de negocios de transporte, abastecimiento y construcción.

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.

FUSIÓN DEL EJERCICIO

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

La estructura jurídica elegida para llevar a cabo la integración de los negocios de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. y GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. es la fusión por absorción, en los términos previstos en los artículos 223 y siguientes del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. El procedimiento de la misma será mediante absorción de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A., con extinción, vía disolución sin liquidación de las sociedades absorbidas y traspaso en bloque, a título universal, de todo su patrimonio a la sociedad absorbente, que adquirirá, por sucesión universal, los derechos y obligaciones de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L. Como consecuencia de la fusión, los socios de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y de COSTA REY, S.L. recibirán en canje acciones de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en los términos que se detallan a continuación.

El tipo de canje de las acciones y participaciones sociales, determinado sobre el valor de mercado de los patrimonios existentes en los balances de fusión, será el siguiente:

- a) Los socios de la sociedad absorbida COSTA REY, S.L. recibirán por cada participación social de 60,10 euros de valor nominal, 1.014,30 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.
- b) Los socios de la sociedad absorbida GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. recibirán por cada participación social de 53,40 euros de valor nominal, 13.788,56 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

En relación con el canje de acciones y participaciones sociales, las 22.584.105 acciones de la sociedad absorbente, URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. titularidad de GUADALUPE PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. serán adquiridas por la pro-

pia URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en el momento de ejecutarse la fusión, como parte del patrimonio social de la absorbida GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L.

URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. ampliará su capital social en la cantidad necesaria para hacer frente al canje de acciones de GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. y COSTA REY, S.L., emitiendo el número preciso de acciones nuevas de 0,64 euros de valor nominal cada una, con las mismas características y derechos que las acciones existentes antes de la emisión, numeradas correlativamente. Las nuevas acciones gozarán de los mismos derechos políticos y económicos que las ya existentes de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. desde su emisión.

La diferencia entre el valor neto contable del patrimonio recibido por URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. en virtud de la fusión y el valor nominal de las acciones emitidas se considerará mayor valor de los activos aportados por las sociedades absorbidas. La ampliación de capital quedará completamente desembolsada como consecuencia de la transmisión en bloque de patrimonio de las sociedades absorbidas a valor de mercado.

A los efectos de la mencionada fusión, el proyecto formulado por los Administradores de las Sociedades Absorbente y Absorbidas recoge las siguientes condiciones:

- Considerar como Balances de Fusión, los cerrados por las tres compañías mencionadas anteriormente a 2 de julio de 2006.
- Determinar el día 1 de enero de 2006, como fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se consideran realizadas a efectos contables por cuenta de la sociedad absorbente.

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se han considerado los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad absorbente en la combinación de negocios, identificando a la sociedad GUADAHERMOSA PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.L. como sociedad absorbente y COSTA REY, S.L. y URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A. como sociedades absorbidas. Como consecuencia de la consideración de fusión inversa anterior, se han ajustado los activos y pasivos aportados por las sociedades absorbidas a valor de mercado eliminando el efecto de la revalorización realizada en los activos y pasivos aportados en el proceso de fusión por el Grupo GUADAHERMOSA en las cuentas individuales de URBAS PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.

En esta operación de fusión se han valorado los activos aportados por las sociedades absorbidas por el valor de mercado, de acuerdo con la valoración de un experto independiente, registrándose las siguientes plusvalías en las cuentas individuales del ejercicio, así como su correspondiente efecto fiscal de acuerdo con la tasa efectiva esperada de tributación de las mimas:

| | Miles de euros de plusvalía |
|--|--------------------------------|
| Asignación de plusvalías a Existencias | 46.481 |
| Efecto fiscal de las plusvalías anteriores | [14.511] |
| TOTAL PLUSVALÍA NETA | 31.970 |

Los beneficios fiscales incorporados por las sociedades absorbidas proceden, íntegramente, de Costa Rey, S.L. y corresponden a bases imponibles pendientes de compensar por importe de 434 miles de euros.

Como consecuencia de que con fecha 29 de enero de 2007, las Juntas de Accionistas de las sociedades incorporadas en el proceso de fusión aprobaron el mismo, y que con fecha 26 de marzo de 2007, se presentó a su inscripción la escritura de fusión, cerrando por tanto las hojas de registro de las sociedades absorbidas, las cuentas anuales del ejercicio 2006, incluyen la citada fusión, registrando como deuda con socios el importe correspondiente a la ampliación de capital por fusión formalizada en el ejercicio 2007 antes de la formulación de dichas cuentas y como reservas negativas por fusión el efecto que se derivará de la misma en el ejercicio 2007 una vez inscrita.

BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y sociedades Dependientes del ejercicio 2006, que se han obtenido a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad Dominante y por las restantes entidades integradas en el Grupo, han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad Dominante en reunión de su Consejo de Administración celebrada el día 24 de mayo de 2007.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2006 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

No obstante, y dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las Normas Internacionales de Información Financiera.

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

De acuerdo con la consideración de fusión inversa del ejercicio, los Administradores de la Sociedad Dominante han incluido como información comparativa del ejercicio 2005 los datos consolidados del grupo Guadalupe Proyectos Urbanísticos. Dichos estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2005 no auditados han sido preparados de acuerdo con la normativa local con el objeto de presentar el impacto de la transición a las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) tanto al 1 de enero de 2005 como al 31 de diciembre de 2005, no habiéndose preparado en ejercicios anteriores ni por tanto habiéndose formulado. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2006, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondientes al ejercicio 2005, formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante, si bien como consecuencia de la consideración de fusión inversa indicada en la Nota 2 anterior, no corresponden a las incorporadas en las cuentas anuales a efectos de comparación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea si bien considerando como Sociedad Dominante a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. Como consecuencia de la consideración de la fusión inversa del ejercicio 2006 y la identificación como Sociedad Dominante de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 han sido preparadas como si fueran las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) n° 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los que todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deberán presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios que se inicien a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hayan sido convalidadas por la Unión Europea). En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa ha sido, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

Esta nueva normativa supone, con respecto a la que se encontraba en vigor al tiempo de prepararse los estados financieros consolidados de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Sociedades Dependientes del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2004 (Plan General de Contabilidad, RD 1643/1990 de 20 de diciembre de 1990, y Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994, por la que se aprueban las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias):

- Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
- La incorporación a las cuentas anuales consolidadas de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidados, y
- Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

Los desgloses exigidos por la NIIF 1 en relación con la transición desde los principios contables españoles previos a las NIIF se presentan en la Nota 5.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 6.

Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Sociedades Dependientes ha tomado las siguientes opciones con respecto a la Norma de Primera Aplicación (NIIF 1):

- Se ha considerado como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
- No ha sido necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
- Se ha optado por realizar la primera aplicación de la NIC 32 y de la NIC 39 el 1 de enero de 2005.

Con respecto al resto de las NIIF, las principales opciones que ha tomado el Grupo son las siguientes:

- Presentará el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
- Presentará la cuenta de resultados por naturaleza.
- Presentará el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
- Presentará el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
- Valorará los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
- Mantendrá el criterio de no capitalizar intereses en sus activos corrientes ni en activos no corrientes.
- Integrará las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

c) Moneda funcional

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros por ser ésta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas descritas en la Nota 6.t.

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2005 y 2006 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas –ratificadas posteriormente por su Administradores– para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

- La vida útil de los activos materiales (Nota 8)
- El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 9 y 12).
- El importe de determinadas provisiones (Nota 15).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2006 sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios; lo que se haría, conforme a lo establecido en la NIC 8, de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

e) Información referida al ejercicio 2005

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2005 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2006 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2005 (véase Nota 3.a).

f) Principios de consolidación

La consolidación se ha realizado por el método de integración global para aquellas sociedades sobre las que se tiene un dominio efectivo por tener mayoría de votos en sus órganos de representación y decisión; por el método proporcional se han consolidado aquellas sociedades gestionadas conjuntamente con terceros; en los casos que procede cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo la participación superior al 20%, mediante la aplicación del “método de la participación” (véase Nota 12).

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

- El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo “Intereses Minoritarios” del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
- Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

g) Diferencias de primera consolidación

Desde el 1 de enero de 2005, fecha de transición del Grupo a las NIIF, en la fecha de una adquisición, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición) se imputa a resultados en el período de adquisición.

h) Variaciones en el perímetro de consolidación

Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo (formado por Urbas Guadalupe, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2006 y Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Sociedades Dependientes durante el ejercicio 2005 han sido las siguientes:

Ejercicio 2005

• Entradas

En el ejercicio 2005 la sociedad Dominante adquirió el 50% del capital social de la sociedad Larisa Capital, S.L. con un coste de compra de 775 euros, que pasa a formar parte del grupo con la consideración de Empresa asociada.

Adicionalmente, en el ejercicio 2005 la Sociedad Dominante adquirió el 100% del capital social de Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. con un coste asociado de 1.345.673 euros. Esta sociedad tiene como actividad la realización de actividades de promoción y otros negocios inmobiliarios.

• Salidas

En el ejercicio 2005 no se produjeron salidas del perímetro.

• Otras variaciones

La Sociedad Dominante adquirió en 2005 un 30,45% adicional en la sociedad del grupo Teleoro Medios, S.L. por importe de 1.675 euros, pasando a ser la participación en la misma del 85% de su capital social.

También en el ejercicio 2005, Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. adquiere un 6,35% adicional de la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L., ya perteneciente al grupo, pero que pasa ahora a considerarse empresa del Grupo en lugar de asociada. La participación en esta sociedad en 2005 tras la adquisición mencionada, es del 57,37%.

Ejercicio 2006

• Entradas

En el ejercicio 2006, tras la fusión con la sociedad Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. se produce la incorporación de las siguientes sociedades:

- Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L. constituida en el ejercicio 2006 y con una participación del 100% y un capital social de 920.099 euros totalmente desembolsados.
- Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 6.069.702 euros.
- Mulova Corporate, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 31.515 euros.

Además de la propia Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. integrada hasta el ejercicio 2005 al 50%, en el proyecto de fusión (véase Nota 2).

Todas estas sociedades participadas por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. tienen como actividad la realización de negocios inmobiliarios.

• Salidas

En el ejercicio 2006 la sociedad dominante vende su participación del 99,81% en la sociedad Marina Tropical, S.L. por lo que deja de formar parte del grupo de consolidación.

• Otras variaciones

En el ejercicio 2006, la sociedad Urbanijar Ibérica, S.L. que ya formaba parte del perímetro de consolidación del grupo en 2005, con la fusión con Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. pasa a estar participada al 100%, ya que Urbas Proyectos Urbanísticos poseía una participación en la misma del 42,63%.

También en el ejercicio 2006 la sociedad reduce su participación en el capital social de Teleoro Medios hasta dejarla en un 50% del mismo. En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

El ejercicio social de todas las sociedades que forman el perímetro de consolidación, tanto dependientes como asociadas, finaliza el 31 de diciembre de cada año.

Las principales masas patrimoniales de los estados financieros consolidados del Urbas Guadahermosa, S.A. y los estados financieros individuales de Costa Rey, S.L. principales incorporaciones al perímetro, son las siguientes:

| | Euros | |
|---|----------------------|------------------|
| Ejercicio 2006 | Costa Rey (*) | Urbas (*) |
| Inmovilizado material e inversiones Inmobiliarias | 2.078.695 | 7.132.344 |
| Existencias | 46.700.987 | 77.880.558 |
| Deudas con entidades de crédito | 15.411.962 | 15.581.211 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 9.143.350 | 18.577.119 |
| Patrimonio Neto atribuible | 18.456.091 | 66.789.369 |
| Importe neto de la cifra de negocios | 4.375.206 | ----- |
| Resultado de explotación | 351.125 | (1.863.126) |
| Resultados financieros | (510.405) | (685.6810) |
| Pérdida Antes de Impuestos | (231.436) | (2.708.613) |
| Pérdida Después de Impuestos | (1.54.235) | (2.136.388) |

(*) Importes antes de fusión.

Por otra parte, la contabilización de estas combinaciones de negocio, una vez consideradas las asignaciones a valor razonable de activos y pasivos de las sociedades adquiridas, ha sido la siguiente:

| | Miles de euros |
|--|----------------|
| Ampliación de capital | 77.419 |
| Valor teórico contable (Guadalupe y Costa Rey) | 9.977 |
| Diferencia de consolidación | 67.442 |
| Valor razonable de activos y pasivos | |
| Existencias | 97.785 |
| Inmovilizaciones financieras | 10.040 |
| Impuestos diferidos | (33.473) |
| Revalorización neta de activos | 74.352 |
| Inversión de la fusión | |
| Existencias | (51.304) |
| Inmovilizaciones financieras | (10.040) |
| Impuesto diferido | 18.962 |
| Revalorización neta inversa | (42.382) |
| Amortización autocartera | (11.718) |
| Reserva Negativa de fusión | 47.190 |

Por otra parte, en el cálculo de los impuestos diferidos relacionados con la asignación de las plusvalías asociadas a la adquisición de Urbas, S.A. y Costa Rey, S.L. se ha considerado el tipo efectivo de tributación esperado una vez completada la operación de fusión entre Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.A., Urbas Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. (véase Nota 2).

DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO DE LA SOCIEDAD DOMINANTE

La propuesta de distribución de beneficios formulada por los Administradores de la Sociedad Dominante y pendiente de aprobación por la Junta General de Accionistas, es la siguiente:

| | Euros |
|--|-----------|
| Base de reparto | |
| Pérdidas y ganancias | 2.008.696 |
| Distribución | |
| A compensar resultados negativos ejercicios anteriores | 2.008.696 |

CONCILIACIÓN DE LOS SALDOS DE INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2004 (TRANSICIÓN A LAS NIIF)

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Urbas correspondientes al ejercicio 2005 fueron las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea si bien considerando como Sociedad Dominante a Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. Como consecuencia de la consideración de la fusión inversa del ejercicio 2006 y la identificación como Sociedad Dominante de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre

de 2006 han sido preparadas como si fueran las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. Con anterioridad a esta fecha el Grupo no ha preparado cuentas anuales consolidadas, por lo que la fecha de transición a las NIIF es el 1 de enero de 2005.

En este sentido la Norma Internacional de Información Financiera N° 1 (NIIF 1) exige que las primeras cuentas anuales consolidadas elaboradas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera incluyan una conciliación de los saldos de inicio y cierre del ejercicio inmediatamente anterior con los saldos de cierre del ejercicio precedente y de apertura de los ejercicios al que estas cuentas anuales se refieren.

A continuación se presenta la conciliación del Patrimonio Neto PGC – NIIF a la fecha de transición, es decir, 1 de enero de 2005:

| | Patrimonio Neto | Intereses Minoritarios |
|--|------------------------|-------------------------------|
| SalDOS según PGC a 1.01.05 (no auditado) | 2.109.032 | ----- |
| Eliminación de gastos comerciales | (411.707) | ----- |
| Eliminación de gastos establecimiento | (35.455) | ----- |
| SalDOS según NIIF a 1.01.05 (no auditado) | 1.661.870 | ----- |

Los principales ajustes a los fondos propios al 1 de enero de 2005 son los siguientes:

- a) Eliminación de los gastos comerciales activados de acuerdo con la NIC 2.
- b) Eliminación de los gastos de establecimiento de acuerdo con NIC 38.

La conciliación del Patrimonio Neto y del Resultado del ejercicio en PGC y NIIF al 31 de diciembre de 2005 es la siguiente:

| | Capital y Reservas | Resultado del Ejercicio | Patrimonio Neto Soc. Dominante | Intereses Minoritarios |
|--|---------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------|
| SalDOS según PGC a 31.12.05 (no auditados) | 2.109.032 | 4.386.518 | 6.495.550 | 2.899.318 |
| Eliminación gastos comerciales | (411.707) | 81.162 | (330.545) | - |
| Eliminación gastos establecimiento | (35.455) | 7.090 | (28.365) | - |
| SalDOS según NIIF a 31.12.05 (no auditados) | 1.661.870 | 4.474.770 | 6.136.640 | 2.899.318 |

Los principales ajustes a los fondos propios al 31 de diciembre de 2005 son los siguientes:

- a) Eliminación de los gastos comerciales activados de acuerdo con la NIC 2.
- b) Homogeneización de los estados financieros de las empresas asociadas integradas mediante el “método de la participación” conforme a lo estipulado en la NIC 27.
- c) Eliminación de los gastos de establecimiento de acuerdo con NIC 38.

NORMAS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Ubras Guadalupe, S.A. y Sociedades dependientes correspondientes al ejercicio 2006 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

Son activos no monetarios identificables, aunque sin apariencia, que surgen como consecuencia de un negocio jurídico o han sido desarrollados por las entidades consolidadas. Sólo se reconocen contablemente aquéllos cuyo coste puede estimarse de manera

razonablemente objetiva y de los que las entidades consolidadas estiman probable obtener en el futuro beneficios económicos. Los activos intangibles se reconocen inicialmente por su coste de adquisición o producción y, posteriormente, se valoran a su coste menos, según proceda, su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado. Los costes incurridos como consecuencia de concesiones administrativas se amortizan, como norma general, a lo largo del período de concesión de forma lineal. Las aplicaciones informáticas se amortizan linealmente en 4 y 5 años.

b) Inmovilizado material

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

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

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

Las sociedades del Grupo no han incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado en curso en el ejercicio actual ni en ejercicios anteriores.

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

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

| | Años de vida útil |
|------------------------------|-------------------|
| Construcciones | 50 |
| Instalaciones técnicas | 10 |
| Mobiliario y enseres | 5 |
| Equipo para proceso de datos | 4 |
| Otro inmovilizado | 4 |

Los activos en construcción destinados al alquiler, a fines administrativos, o a otros fines aún por determinar, se registran a su precio de coste, deduciendo las pérdidas por deterioro de valor reconocidas. El coste incluye, entre otros, los honorarios profesionales. La amortización de estos activos, al igual que la de otros activos inmobiliarios, comienza cuando los activos están listos para el uso para el que fueron concebidos.

Aquellos inmovilizado materiales aportados por sociedades adquiridas, tal y como se indica en la Nota 3.h anterior, están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

c) Deterioro de valor de activos materiales y activos intangibles

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

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

c) Arrendamientos

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

arrendamientos operativos.

Al 31 de diciembre de 2005 y 2006 el Grupo no mantenía operaciones de arrendamiento financiero ni operativos.

d) Existencias

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

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

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

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, incrementado por los costes de las obras de urbanización, si los hubiere, los gastos relacionados con la compra (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, gastos de Registro, etc.) o a su valor estimado de mercado, el menor.

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

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

El coste de las obras en curso y terminadas se reduce a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente.

e) Deudores y acreedores comerciales

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

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran a su valor nominal.

f) Anticipos de clientes

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

g) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

- Activos financieros para negociación: son aquellos adquiridos por las sociedades con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimenten en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta. Este epígrafe incluye también los derivados financieros que no se consideren contablemente como de cobertura.
- Activos financieros mantenidos a vencimiento: activos cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo. Con respecto a ellos, el Grupo manifiesta su intención y su capacidad para conservarlos en su poder desde la fecha de su compra hasta la de su vencimiento. No incluye préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo.
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación, ni los que han sido calificados como inversión a vencimiento y los instrumentos de capital emitidos por entidades distintas de las dependientes, asociadas y multigrupo, siempre que tales instrumentos no se hayan considerado como activos financieros para negociación.

Los activos financieros para negociación y disponibles para la venta se valoran a su “valor razonable” en las fechas de valoración posterior. En el caso de los activos financieros para negociación, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se incluyen en los resultados netos del ejercicio. En cuanto a las inversiones disponibles para la venta, los beneficios y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable se reconocen directamente en el patrimonio neto hasta que el activo se enajena o se determine que ha sufrido un deterioro de valor, momento en el cual los beneficios o las pérdidas acumuladas reconocidos previamente en el patrimonio neto se incluyen en los resultados netos del periodo.

Las inversiones a vencimiento y los préstamos y cuentas por cobrar originados por el Grupo se valoran a su “coste amortizado”.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Al 31 de diciembre de 2005 y 2006 el Grupo no mantenía instrumento financiero alguno.

Instrumentos de capital

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

Al 31 de diciembre de 2005 y 2006 el Grupo no mantenía instrumento financiero alguno.

Préstamos bancarios

Los préstamos y descubiertos bancarios que devengan intereses se registran por el importe recibido, neto de costes directos de emisión. Los gastos financieros, incluidas las primas pagaderas en la liquidación o el reembolso y los costes directos de emisión, se contabilizan según el criterio del devengo en la cuenta de resultados utilizando el método del interés efectivo y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el periodo en que se producen.

Acreedores comerciales

Los acreedores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor nominal,

h) Acciones de la Sociedad Dominante

La totalidad de las acciones de la Sociedad Dominante propiedad de entidades consolidadas se presentan minorando el patrimonio neto. Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, no se poseen acciones de la Sociedad Dominante.

i) Provisiones

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

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

Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2006 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Notas 15 y 19).

Provisiones por garantía

Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, y otros costes derivados de la actividad, se reconocen en la fecha de la venta de los productos pertinentes, según la mejor estimación del gasto realizada por los administradores y necesaria para liquidar el pasivo del Grupo.

j) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescindan sus relaciones laborales.

En el ejercicio 2006 y 2005, Urbas Guadalupe, S.A. no tiene ningún tipo de beneficios post-empleo, o planes de prestaciones comprometidos con sus consejeros.

k) Impuesto sobre las ganancias

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

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y los activos y pasivos por impuestos diferidos (véase Nota 18).

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

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

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

No obstante lo anterior:

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

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

Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades dependientes no está acogido al régimen fiscal de declaración consolidada.

l) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.

q) Costes por intereses

Los costes por intereses tanto los directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, como los correspondientes al inmovilizado material se reconocen en resultados en el período en que se incurren.

r) Resultado de explotación

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

s) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- 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.

t) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

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

Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican dentro del epígrafe “Diferencias de conversión” en el patrimonio neto. Los saldos deudores y acreedores en moneda distinta del euro al 31 de diciembre de 2006 y 2005, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

| Moneda extranjera | Euros | | | |
|-------------------|-------------------|---------------------------------|-------------|---------------------------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | Existencias | Deudas con entidades de crédito | Existencias | Deudas con entidades de crédito |
| Dirham | 10.840.605 | 6.734.313 | ----- | ----- |
| TOTAL | 10.840.605 | 6.734.313 | ----- | ----- |

La única transacción significativa en el 2006 en moneda distinta del euro ha sido la compra de solares por parte de la sociedad del grupo Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito antes mencionadas.

En el ejercicio 2005 las sociedades del grupo no han realizado transacciones en moneda distinta del euro.

u) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2006 y 2005 el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido definido por la NIIF5, por importe significativo

v) Activos y pasivos corrientes

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

| | Euros | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Existencias | 103.649.653 | 87.129.257 |
| Total activos corrientes | 103.649.653 | 87.129.257 |
| Deudas con entidades de crédito | 89.911.431 | 72.205.570 |
| Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar | 2.395.706 | 2.780.432 |
| Total pasivos corrientes | 92.307.137 | 74.986.002 |

BENEFICIO POR ACCIÓN**a) Beneficio básico por acción**

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

De acuerdo con ello:

| | 2006 | 2005 |
|---|--------------|--------------|
| Resultado neto del ejercicio | 6.697.518 | 4.474.771 |
| Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones) | 76.954.187 | 9.370 |
| BENEFICIO BÁSICO POR ACCIÓN (EUROS) | 0,087 | 477,6 |

b) Beneficio diluido por acción

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

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005, el beneficio diluido por acción de Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

INMOVILIZACIONES MATERIALES

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado en los ejercicios 2006 y 2005 ha sido el siguiente:

| | Euros | | | | |
|---|------------------------------|--|-------------------------|----------------------|-----------|
| | Terrenos y construcciones | Otras instalaciones y mobiliario | Equipos Informáticos | Otro Inmovilizado | Total |
| Coste | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2005 | 117.098 | 79.305 | 64.522 | ----- | 260.925 |
| Adiciones | 292.208 | 5.984 | 14.744 | ----- | 312.936 |
| Retiros | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Otros traspasos | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 409.306 | 85.289 | 79.266 | ----- | 573.861 |
| Adiciones | 2.010.905 | 18.553 | 9.369 | ----- | 2.038.827 |
| Incorporaciones perímetro consolidación | ----- | 74.700 | 14.310 | 10.429 | 99.439 |
| Retiros | (363.952) | ----- | (21.379) | ----- | (385.330) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 2.056.259 | 178.542 | 81.566 | 10.429 | 2.326.796 |
| Amortización acumulada | | | | | |
| Saldos al 1 de enero de 2005 | (730) | (6.629) | (43.318) | ----- | (50.677) |
| Dotaciones | (3.970) | (8.057) | (7.506) | ----- | (19.533) |
| Retiros | ----- | ----- | 1.793 | ----- | 1.793 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | (4.700) | (14.686) | (49.031) | ----- | (68.417) |
| Dotaciones | (26.239) | (17.234) | (14.130) | ----- | (57.603) |
| Incorporaciones perímetro consolidación | ----- | (13.405) | (2.451) | (675) | (16.531) |
| Retiros | 15.704 | ----- | ----- | ----- | 15.704 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | (15.235) | (45.325) | (65.612) | (675) | (126.847) |
| Pérdidas por deterioro | | | | | |
| Al 31 de diciembre de 2005 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Al 31 de diciembre de 2006 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Activo material neto | | | | | |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 404.606 | 70.603 | 30.235 | ----- | 505.444 |
| Saldos al 31 de diciembre de 2006 | 2.041.024 | 133.217 | 15.954 | 9.754 | 2.199.949 |

La mayor parte de los importes reflejados en el epígrafe “Incorporaciones perímetro consolidación” proceden de las sociedades fusionadas Urbas Proyectos Urbanísticos y Costa Rey, S.L. (Véase nota 2).

Las principales adiciones del periodo se encuentran registradas en el epígrafe de Terrenos y Construcciones, y corresponden principalmente a la compra de los locales y oficinas en los que la Sociedad Dominante tiene establecidas sus oficinas, en la Plaza de los Caídos de Guadalajara.

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

Al 31 de diciembre de 2005 y al 31 de diciembre de 2006, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Es política del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los riesgos que pudie-

ran afectar a los elementos del inmovilizado material. La cobertura de seguros contratada por el Grupo en relación con su inmovilizado material es superior al valor neto contable de los mismos, actualizándose anualmente.

INVERSIONES EN EMPRESAS ASOCIADAS

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

| | Euros |
|--|----------------|
| | Urbas |
| Saldos al 1 de enero de 2005 | ----- |
| Variaciones perímetro consolidación | 620.673 |
| Resultados del ejercicio | 352.856 |
| Pago de dividendos | ----- |
| Saldos al 31 de diciembre de 2005 | 973.529 |
| Variaciones perímetro consolidación | (973.529) |
| Resultados del ejercicio | ----- |
| SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 | ----- |

Las variaciones del ejercicio 2005 y 2006 corresponden a la adquisición de la participación en Urbas en el ejercicio 2005 y la eliminación de la misma por fusión en el ejercicio 2006.

Los saldos deudores mantenidos con sociedades asociadas al 31 de diciembre de 2006 y 2005 son los siguientes:

| | Euros | |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| | Saldos deudores | |
| | 2006 | 2005 |
| Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. | ----- | 5.647.933 |
| TOTALES | ----- | 5.647.933 |

Los saldos mantenidos con Urbanizaciones y Transportes, S.A. al 31 de diciembre de 2005 son producto de financiación a corto plazo otorgada por la Sociedad Dominante.

EXISTENCIAS

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es la siguiente:

| | Euros | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Terrenos y solares | 105.465.416 | 42.938.257 |
| Promociones en curso | 142.073.539 | 39.454.360 |
| Inmuebles terminados | 21.337.988 | 17.365.334 |
| Anticipos a proveedores | 14.706.101 | 1.686.780 |
| Provisiones | (14.057.222) | (343.694) |
| TOTAL | 269.525.822 | 101.101.037 |

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo al 31 de diciembre de 2006 y 2005 corresponde, fundamentalmente, a edificios de viviendas destinados a ser domicilio habitual junto a los inmuebles vinculados, en su caso, a dichas promociones, tales como plazas de garaje y locales comerciales, así como edificios de viviendas destinados a segunda residencia, situados en zonas costeras.

Como consecuencia de la fusión con las sociedades Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. y Costa Rey, S.L. en el ejercicio 2006 se han asignado determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros (véase Nota 3.h). Durante el ejercicio 2006 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 136 miles de euros, como consecuencia de esto se ha incluido como mayor valor del coste de ventas el importe mencionado y se ha tenido en cuenta el efecto fiscal calculado a un tipo de 35%.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 19), cuyos saldos pendientes de pago al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 121.929.819 y 77.414.283 de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2006 existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 46.187 miles de euros, de los cuales 14.706 miles de euros se han materializado en pagos. No existían compromisos firmes de compra al 31 de diciembre de 2005.

Al 31 de diciembre de 2006 y a 31 de diciembre de 2005 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascienden a 70.223 y 73.549 miles de euros respectivamente, de los cuales 11.312 y 13.910 miles de euros, respectivamente, se han materializado en cobros y efectos a cobrar, registrándose en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar a corto plazo” del pasivo del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 17).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2006 aportados en el proceso de fusión por Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A y por Costa Rey, S.L no difieren significativamente del precio de mercado, existiendo únicamente plusvalías asociadas a activos de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L., que de acuerdo con las tasaciones obtenidas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2006 se sitúan en torno a los 54 millones de euros, antes de impuestos, no existiendo tasaciones posteriores.

DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

| | Euros | |
|--|------------------|------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Cientes | 1.484.474 | 306.837 |
| Cientes efectos comerciales a cobrar | 2.646.184 | 5.370.681 |
| Cientes efectos comerciales descontados | 164.130 | 2.136.926 |
| Cientes efectos comerciales impagados | 136.857 | 94.554 |
| Provisiones | (48.081) | (24.041) |
| Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar | 4.383.564 | 7.884.957 |
| Empresas del grupo y asociadas deudores | 713.925 | ----- |
| Deudores diversos | 1.160.636 | 1.122.195 |
| Total otros activos corrientes | 1.874.561 | 1.122.195 |
| TOTAL | 6.258.125 | 9.007.152 |

Los clientes y clientes efectos a cobrar a la fecha del balance de situación incluyen fundamentalmente los importes a cobrar procedentes de la venta de promociones inmobiliarias. Las cuentas a cobrar de origen comercial no devengan intereses.

No ha habido variación en la provisión de insolvencias, siendo la diferencia correspondiente a la variación del perímetro de consolidación. La provisión de insolvencias se determina en referencia a los incumplimientos de otros ejercicios.

Los Administradores consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El detalle de saldos con empresas del grupo es el siguiente:

| | Euros | |
|--|----------------|--------------|
| | 2006 | 2005 |
| Larisa Capital, S.L. | 655.405 | ----- |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. | 58.520 | ----- |
| TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR | 713.925 | ----- |

EFFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES, ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

Activos financieros

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

| | Euros | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Activos financieros disponibles para la venta | - | - | - | - |
| Activos financieros mantenidos a vencimiento | 1.461.608 | 5.332.573 | 1.158.276 | 9.279.515 |
| Total bruto | 1.461.608 | 5.332.573 | 1.158.276 | 9.279.515 |
| Pérdidas por deterioro | - | (1.465.296) | - | (1.292.176) |
| Total neto | 1.461.608 | 3.867.277 | 1.158.276 | 7.987.339 |

Activos financieros disponibles para la venta

En este epígrafe se recogen las inversiones permanentes en sociedades, que no son consolidadas dado que la participación en su capital es inferior al 20% y no se tiene influencia significativa en su gestión.

A 31 de diciembre de 2005 y 2006 la el Grupo Urbas Guadalupe, S.A. y Sociedades Dependientes no posee activos financieros disponibles para la venta.

Activos financieros mantenidos a vencimiento

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2006 y 2005, es el siguiente:

| | Euros | | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | No corriente | | Corriente | |
| | 2006 | 2005 | 2006 | 2005 |
| Depósitos y fianzas | 861.138 | 1.081 | 1.883.569 | 211.193 |
| Otras participaciones | 21.050 | 66.910 | ----- | ----- |
| Otros valores | 12.100 | 6.000 | 665.641 | ----- |
| Otros créditos | 399.436 | 210.354 | 2.749.444 | 1.996.842 |
| Créditos a empresas asociadas | 167.884 | 873.931 | 33.919 | 7.071.480 |
| TOTAL | 1.461.608 | 1.158.276 | 5.332.573 | 9.279.515 |

CAPITAL Y RESERVAS

Capital Social

Al 31 de diciembre de 2006, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 94.424.541 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Durante el ejercicio 2006 se han llevado a cabo dos ampliaciones de capital con las siguientes características:

- Con fecha 15 de marzo de 2006 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 29.016.504 euros mediante la emisión de 31.666.498 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,01 euros por acción en dos tramos, un primer tramo de 21.233.224 euros que fue totalmente suscrito, previa exclusión del derecho de suscripción preferente, con aportación dineraria y un segundo tramo de 7.783.280 euros totalmente suscrito y desembolsado por Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.A. mediante la aportación de 81 fincas en Pioz.
- Con fecha 14 de junio de 2006 la Sociedad elevó a público el acuerdo de ampliación de capital por importe de 20.143.902 euros mediante la emisión de 31.474.847 nuevas acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una. La emisión se realizó con una prima de emisión de 0,06 euros por acción, y fue totalmente suscrita, mediante aportación dineraria con derecho de suscripción preferente para los accionistas.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, existiendo ciertas restricciones estatutarias a su transferibilidad (derecho preferente de compra). Cotizan en bolsa de valores de Madrid y Barcelona.

Reservas de la Sociedad dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades 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. El importe de esta reserva al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendía a 2.354.655 y 12.780 euros, respectivamente.

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, teniendo la Sociedad cubierto este límite el 31 de diciembre de 2006. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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

Reservas de fusión y Deuda con Socios

El epígrafe Deuda con socios recoge el importe correspondiente al capital social a emitir por la sociedad dentro del proceso de fusión descrito en la nota 2 de esta memoria y que al 31 de diciembre de 2006, como consecuencia de no encontrarse inscrita la fusión, se presenta como cuenta por pagar con socios. Una vez se inscriba la fusión en el ejercicio 2007 pasará a registrarse como capital social, correspondiendo a 120.966.954 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una.

Por otro lado, 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 y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de la fusión se encuentra registrado como “Reserva negativa de fusión” la cual se hará efectiva una vez se inscriba la fusión citada en la Nota 2 anterior.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición.

Reservas en Sociedades Consolidadas

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

| | Reservas en Sociedades | |
|---|------------------------|--------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Sociedad Dominante – ajustes de consolidación | (9.035.359) | (1.115.872) |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | 45.816 | (773) |
| Guadalmería, S.L. | (148.172) | (22.602) |
| Marina Tropical, S.L. | ----- | (451) |
| Teleoro Medios, S.L. | (6.278) | (20.018) |
| Larisa Capital, S.L. | 743 | 875 |
| Urbanijar, S.L. | 2.575.473 | (1.511.502) |
| Costa Rey, S.L. | ----- | (113.409) |
| Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. | 3.300 | ----- |
| Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. | 40.144 | ----- |
| Guadahermosa Activos, S.L. | (178.457) | ----- |
| Mulova Corporate, S.L. | 31.515 | ----- |
| Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L. | ----- | ----- |
| Reservas en Sociedades Consolidadas | | |
| Por integración global y proporcional | (6.411.720) | (2.783.752) |
| Urbas Proyectos Urbanísticos, S.L. | ----- | (914.195) |
| Reservas en Sociedades por el método de la participación | ----- | (914.195) |
| TOTAL | (6.411.720) | (3.697.947) |

INTERESES MINORITARIOS

El movimiento del capítulo "Intereses minoritarios", así como el de los resultados atribuidos a la minoría, ha sido el siguiente:

| | Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | Teleoro Medios, S.L. | Urbanizar, S.L. | Marina Tropical, S.L. | Total |
|----------------------------------|--|-------------------------|-----------------|--------------------------|-------------|
| Saldo al 1 de enero de 2005 | 494 | (3.237) | 1.758.359 | 5 | 1.755.621 |
| Otras variaciones | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Resultado del ejercicio 2005 | 19.174 | 1.353 | 1.123.169 | 1 | 1.143.697 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2005 | 19.668 | (1.884) | 2.881.528 | 6 | 2.899.318 |
| Variaciones al perímetro | (19.668) | 1.884 | (2.881.528) | (6) | (2.899.318) |
| Resultado del ejercicio 2006 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Otras variaciones | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | ----- | ----- | ----- | ----- | ----- |

Los cambios en el perímetro de 2006 se deben, por una parte, a la fusión de la Sociedad Dominante con Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. que poseía el resto del capital social de Urbanizar, S.L., a la venta de participaciones en Teleoro Medios, S.L. que hace que pase a consolidarse por el método proporcional, y a la venta de las participaciones de Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. y Marina Tropical, S.L. que hace que salgan del perímetro de consolidación.

Los socios externos con una participación superior al 10% en alguna sociedad del Grupo son los siguientes:

| Sociedad | Accionista | Porcentaje Participación |
|---------------------------------------|--|-----------------------------|
| Larisa | Inversiones Riozafra, S.L. | 25% |
| | Informes y Proyectos Guadalajara, S.L. | 25% |
| Mulova Corporate, S.L. | Sanchez Heredia Lopez, S.L. | 50% |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. | Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L. | 50% |

PROVISIONES

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de provisiones a largo plazo en los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

| | Euros | | |
|---|------------------------|----------------------|-----------|
| | Para actas Fiscales | Otras provisiones | TOTAL |
| Saldo al 1 de enero de 2005 | ----- | ----- | ----- |
| Dotaciones | ----- | 528.985 | 528.985 |
| Aplicaciones | ----- | ----- | ----- |
| Saldo al 31 de diciembre de 2005 | ----- | 528.985 | 528.985 |
| Incorporaciones Perímetro Consolidación | ----- | 1.118.883 | 1.118.883 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2006 | ----- | 1.647.868 | 1.647.868 |

El Grupo no mantenía provisión alguna en el largo plazo del pasivo de su balance a largo plazo al 1 de enero de 2005.

En el ejercicio 2005 se dotó provisión para mitigar posibles riesgos derivados de litigios en curso.

Al 31 de diciembre de 2006, como consecuencia de la incorporación al perímetro de consolidación del subgrupo Urbas, el importe de esta partida asciende a 1.647.868 euros y recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

DEUDAS CON ENTIDADES DE CRÉDITO Y ACREEDORES POR ARRENDAMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre de 2006 y 2005 el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

| | Euros | |
|--|--------------------|-------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Pólizas de crédito y préstamo | 9.519.731 | 870.411 |
| Deuda por intereses | 375.332 | 136.752 |
| Préstamos Hipotecarios | 122.221.029 | 77.414.283 |
| Deuda por efectos descontados | 665.295 | 3.333.154 |
| Gastos de formalización de deudas | ----- | (94.634) |
| | 132.781.387 | 81.659.996 |
| Vencimientos previstos: | | |
| A un año | 42.578.746 | 33.049.401 |
| A dos años | 10.795.859 | 1.800.000 |
| A tres años | 600.000 | 131.547 |
| A cuatro años | 206.718 | 6.296.695 |
| A cinco años o posteriores | 78.600.064 | 75.656.971 |
| Saldos incluidos en pasivo corriente | 132.490.177 | ----- |
| Saldos incluidos en pasivo no corriente | 291.210 | 81.659.996 |

El tipo de interés de las deudas bancarias oscila entre el Euribor más 0,50 puntos porcentuales y el Euribor más 1,75 puntos porcentuales.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006 ascienden a 4.411.182 euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2006 estaban devengados y no vencidos 375.332 euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2005 ascendieron a 1.548.456 euros, de los cuales al 31 de diciembre de 2005 estaban devengados y no vencidos 136.752 euros.

OTROS PASIVOS Y ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | No corriente | Corriente | No corriente | Corriente |
| Préstamos recibidos de otras empresas | 346.215 | 123.114 | 511.813 | 258.735 |
| Fianzas y depósitos recibidos | 152.348 | 8.532 | 345.364 | 44.423 |
| Remuneraciones pendientes de pago | ----- | 57.889 | ----- | 44.143 |
| Otras deudas no comerciales | ----- | 597.083 | ----- | 216.156 |
| TOTAL BRUTO | 498.563 | 786.618 | 857.177 | 563.457 |

En el epígrafe “Fianzas y depósitos recibidos” se recogen fundamentalmente los importes entregados por los arrendatarios en concepto de garantía.

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe al 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

| | Euros | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Proveedores | 10.892.516 | 4.672.363 |
| Proveedores efectos a pagar | 17.243.043 | 12.039.713 |
| Proveedores por compras de terrenos | 4.704.852 | 1.027.788 |
| Anticipos de clientes | 13.191.784 | 11.877.390 |
| TOTAL BRUTO | 46.032.195 | 29.617.254 |

El epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar” incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y costes relacionados, y los importes de las entregas a cuenta de clientes recibidos antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles.

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

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

ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

La presente nota desarrolla aquellos epígrafes del balance y cuenta de resultados adjuntos, relacionados con las obligaciones tributarias de cada una de las sociedades pertenecientes al Grupo, tales como activos y pasivos por impuestos diferidos, Administraciones públicas deudoras y acreedoras y el gasto por impuesto sobre las ganancias.

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

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

| | Euros | | | | | | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|------------------|----------------|------------------|---------------|
| | 31/12/2006 | | | | 31/12/2005 | | | |
| | Activos fiscales | | Pasivos fiscales | | Activos fiscales | | Pasivos fiscales | |
| | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes | Corrientes | No corrientes |
| Impuesto sobre beneficios anticipado | 494.296 | 7.391.417 | 78.861 | ----- | 138.173 | 240.780 | ----- | ----- |
| Hacienda pública por IVA/IGIC | 7.442.740 | ----- | 137.243 | ----- | 2.109.675 | ----- | 997.293 | ----- |
| H.P. Impuesto Sociedades | 1.689.812 | ----- | 176.145 | ----- | ----- | ----- | 1.783.958 | ----- |
| Hacienda pública acreedora por IRPF | 50.872 | ----- | 129.459 | ----- | 48 | ----- | 34.392 | ----- |
| Organismos Seguridad Social Acreedora | ----- | ----- | 185.969 | ----- | ----- | ----- | 35.393 | ----- |
| Otros | 177.729 | ----- | 292.054 | ----- | 803 | ----- | 389.088 | ----- |
| Impuesto sobre beneficios diferido | ----- | ----- | ----- | 19.303.103 | ----- | ----- | ----- | ----- |
| TOTAL | 9.855.449 | 7.391.417 | 999.731 | 19.303.103 | 2.248.699 | 240.780 | 3.240.124 | ----- |

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

En este sentido, la Ley 35/2006 de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, establece, entre otros aspectos, la reducción a lo largo de dos años del tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades, que hasta 31 de diciembre de 2006 se situaba en el 35%, de forma que dicho tipo queda establecido de la siguiente forma:

| Períodos impositivos que comiencen a partir de | Tipo de gravamen |
|--|------------------|
| 1 de enero de 2007 | 32,5% |
| 1 de enero de 2008 | 30% |

Por este motivo, en el ejercicio 2006 el Grupo ha procedido a reestimar, teniendo en cuenta el ejercicio en el que previsiblemente se producirá la reversión correspondiente, el importe de los activos y pasivos por impuestos diferidos y créditos fiscales contabilizados en el balance de situación consolidado. Consecuentemente, se ha registrado un abono neto en el epígrafe “Impuesto sobre beneficios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 422.238 de euros. El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2006 y 2005 es el siguiente:

| | Euros | | | |
|---|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| | 2006 | | 2005 | |
| | Impuestos diferidos de activo | Impuestos diferidos de pasivo | Impuestos diferidos de activo | Impuestos diferidos de pasivo |
| Plusvalías asignadas activos Costa Rey | ----- | 7.404.439 | ----- | ----- |
| Plusvalías asignadas activos Urbas | ----- | 7.107.360 | ----- | ----- |
| Plusvalía asignada en aportación no dineraria | ----- | 2.198.590 | ----- | ----- |
| Créditos fiscales | 6.824.578 | ----- | 138.173 | ----- |
| Ajustes NIIF | 566.839 | 2.592.714 | 240.780 | ----- |
| TOTAL | 7.391.417 | 19.303.103 | 378.953 | ----- |

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2006 y 2005 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

| | Euros | |
|--|--------------------|------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos | 5.013.363 | 8.189.559 |
| Diferencias permanentes | 741.097 | 51.477 |
| Base contable | 5.754.460 | 8.241.036 |
| Gasto por impuesto sobre sociedades | 2.014.061 | 2.884.362 |
| Ajuste por reestimación de impuestos diferidos | (422.238) | ----- |
| Créditos fiscales registrados | (3.275.978) | (313.271) |
| GASTO POR IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES | (1.684.155) | 2.571.091 |

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

El gasto por el impuesto sobre beneficios devengado en los ejercicios 2006 y 2005 asciende a (1.684.155) y 2.571.061 euros, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2006, las diferencias permanentes corresponden, principalmente, al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 478.793, a la condonación de deuda a una sociedad del grupo, por importe de 260.000 y a otros gastos no deducibles el resto.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo a 31 de diciembre de 2006 y 2005 es el siguiente:

| Año de generación | Euros | |
|-------------------|----------------------------|------------------------------|
| | Bases imponibles negativas | Plazo máximo de compensación |
| 1993 | 2.807.864 | 2008 |
| 1994 | 2.715.078 | 2009 |
| 1997 | 11.164.064 | 2012 |
| 1998 | 807.316 | 2013 |
| 2001 | 2.891.612 | 2016 |
| 2002 | 253.761 | 2017 |
| 2003 | 503.464 | 2018 |
| 2004 | 4.455.972 | 1019 |
| 2005 | 584.286 | 2020 |
| TOTAL | 26.183.417 | |

La Sociedad únicamente registra los impuestos diferidos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que al 31 de diciembre de 2006 y 2005 ascendían a 6.824.578 y 138.173 euros, respectivamente.

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. La Sociedad dominante tiene abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios y cinco para el impuesto sobre sociedades, así como el resto de las sociedades dependientes que forman el Grupo.

De los criterios que las autoridades fiscales pudieran adoptar en relación con los ejercicios abiertos a inspección, se estima que no resultarán contingencias fiscales significativas.

GARANTÍAS COMPROMETIDAS CON TERCEROS Y OTROS PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2006 el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 2.600.000 euros.

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

Al 31 de diciembre de 2005 el Grupo tenía constituidos avales por importe de 876.475 miles de euros.

INGRESOS Y GASTOS

a) Ingresos por ventas

La distribución regional de los ingresos por venta de promociones y prestaciones de servicios, correspondiente a la actividad típica del Grupo, para los ejercicios 2006 y 2005, es como sigue:

| Año 2006 | Venta de promociones | Año 2005 | Venta de promociones |
|--------------|----------------------|--------------|----------------------|
| Almería | 8.468.565 | Almería | 27.041.592 |
| Guadalajara | 24.811.882 | Guadalajara | 12.216.772 |
| Málaga | 5.124.937 | Málaga | 3.533.627 |
| TOTAL | 38.405.384 | TOTAL | 42.791.991 |

Adicionalmente al 31 de diciembre de 2006 y 2005 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros formalizados mediante contrato privado, por importe de 70.223 y 73.549 miles de euros, respectivamente, que no han sido registrados como ingresos por ventas por no haberse transmitido la propiedad de los inmuebles. Las cantidades entregadas por lo clientes o registradas como deudores, a cuenta de las ventas mencionadas, ascienden a 11.312 y 13.910 miles de euros, respectivamente, y tienen como contrapartida los epígrafes de "Anticipos de clientes" del balance de situación consolidado adjunto.

b) Coste de las ventas

El desglose de los importes registrados como "Coste de ventas" en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta del ejercicio 2006 es el siguiente:

| | Euros | |
|---|-------------------|-------------------|
| | 2006 | 2005 |
| +/- Variación de existencias de productos terminados y en curso | 32.346.698 | 54.494.766 |
| Aprovisionamientos | (56.799.266) | (83.961.938) |
| COSTE DE LAS VENTAS | 24.452.568 | 29.467.172 |

c) Gastos de personal y Plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

| | Euros | |
|--------------------|------------------|------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Sueldos y salarios | 1.365.163 | 860.656 |
| Cargas sociales | 301.209 | 262.054 |
| TOTAL | 1.666.372 | 1.122.710 |

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo a lo largo de los ejercicios 2006 y 2005 ha sido de 45 y 44 personas, respectivamente.

La distribución por categorías es la siguiente al 31 de diciembre de 2006:

| | Número medio de empleados | |
|-----------------------------------|---------------------------|-----------|
| | 2006 | 2005 |
| Titulados superiores | 13 | 5 |
| Titulados medios | 4 | 4 |
| Personal Administrativo y Técnico | 16 | 26 |
| Comerciales | 12 | 9 |
| TOTAL | 45 | 44 |

d) Resultado de entidades valoradas por el método de participación

El desglose del saldo de este capítulo de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada es el siguiente:

| | Euros | |
|------------------------------------|-------|----------------|
| | 2006 | 2005 |
| Entidades asociadas | | |
| Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. | ----- | 352.856 |
| TOTAL | ----- | 352.856 |

e) Ingresos y gastos financieros

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

| | Euros | |
|---|--------------------|--------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Ingresos financieros | | |
| Beneficios en valores negociables | 777.7840 | 50.935 |
| Dividendos empresas asociadas | ----- | 521.177 |
| Intereses financieros y otros ingresos asimilados | 280.499 | 510.695 |
| Diferencias positivas de cambio | 255.260 | ----- |
| | 1.313.599 | 1.082.807 |
| Gastos financieros | | |
| Intereses de préstamos y comisiones | (4.411.182) | (1.548.456) |
| Otros gastos financieros | (184.200) | (150.253) |
| | (4.595.382) | (1.698.709) |
| RESULTADO FINANCIERO | (3.281.783) | (615.902) |

f) Otros gastos o ingresos de explotación

Dentro del epígrafe se incluyen, principalmente, dotaciones a la provisión a largo plazo por importe de 349.094 euros, una indemnización por cancelación de contratos de ventas de viviendas por importe de 72.157 euros y una condonación de deuda a la sociedad del grupo Guadalupe S.L. por importe de 260.000 euros.

También se incluyen en este epígrafe el pago de una serie de impuestos y sanciones atrasados, por importe de 438.658 euros. El resto del saldo procede de pérdidas por operaciones con inmovilizado inmaterial y otros importes no significativos.

Se ha registrado como otros ingresos del ejercicio el beneficio procedente de la cancelación de un préstamo hipotecario y una deuda con Organismos de la Seguridad Social, por importes inferiores a los registrados en balance, por un importes de 302.377 y 117.998 euros respectivamente, así como beneficios procedentes de operaciones con acciones propias por importe de 869.443 euros y otros beneficios procedentes de inmovilizado material por importe de 537.303 euros.

g) Aportación al resultado consolidado

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

| | Euros | | | | | |
|--|---|--|------------------|---|--|------------------|
| | 2006 | | | 2005 | | |
| | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios | Total | Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante | Resultado Atribuido a Intereses Minoritarios | Total |
| Sociedad dominante | 6.887.549 | ----- | 6.887.549 | 3.179.093 | ----- | 3.179.093 |
| Integración global: | | | | | | |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. | (1.032) | ----- | (1.032) | 57.523 | 19.174 | 76.697 |
| Guadalmería, S.L. | (379.696) | ----- | (379.696) | (197.784) | | (197.784) |
| Marina Tropical, S.L. | ----- | ----- | ----- | (509) | (1) | (510) |
| Teleoro Medios, S.L. | ----- | ----- | ----- | 7.671 | 1.354 | 9.025 |
| Larisa Capital, S.L. | ----- | ----- | ----- | (132) | ----- | (132) |
| Urbanijar, S.L. | 530.447 | ----- | 530.447 | 1.510.288 | 1.123.170 | 2.633.458 |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticosdel Mediterráneo, S.L. | 171.468 | ----- | 171.468 | ----- | ----- | ----- |
| Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. | (40.145) | ----- | (40.145) | ----- | ----- | ----- |
| Guadalupe Activos, S.L. | 278.899 | ----- | 278.899 | ----- | ----- | ----- |
| Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L. | (259.556) | ----- | (259.556) | ----- | ----- | ----- |
| Integración proporcional | | | | | | |
| Costa Rey, S.L. | | | | (217.052) | | |
| Larisa, S.L. | (13.949) | ----- | (13.949) | (132) | | (132) |
| Teleoro | (10.571) | ----- | (10.571) | (217.052) | | (217.052) |
| Mulova Corporate, S.L. | (39.364) | ----- | (39.364) | ----- | ----- | ----- |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. | (426.532) | ----- | (426.532) | ----- | ----- | ----- |
| Entidades asociadas | | | | | | |
| Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. | ----- | ----- | ----- | 352.856 | ----- | 352.856 |
| TOTAL | 6.697.518 | ----- | 6.697.518 | 4.474.770 | 1.143.697 | 4.474.770 |

SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS VINCULADAS

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:

| | Euros | |
|---|-------|---------------------|
| | 2006 | 2005 |
| Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L. | | |
| Ingresos por ventas | ----- | (17.055.404) |
| Gastos por compras de terrenos | ----- | 3.480.000 |
| Venta de participaciones | ----- | (3.250.000) |
| TOTAL | | (16.825.404) |

Como consecuencia de estas operaciones al 31 de diciembre de 2005 existen saldos a cobrar de Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L. por importe de 1.630.000 euros y saldos a pagar por importe de 3.480.000 euros.

Al 31 de diciembre de 2006 existen saldos a cobrar de Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L. por importe de 1.465.000 euros.

INFORMACIÓN LEGAL RELATIVA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**Transparencia relativa a las participaciones y actividades de los miembros del Consejo de Administración**

De conformidad con lo establecido en el artículo 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 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas cotizadas, se señalan a continuación las sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de el Grupo Urbas Guadalupe, S.A. y sociedades dependientes en cuyo capital participan los miembros del Consejo de Administración, así como las funciones que, en su caso ejercen en ellas:

| Nombre del consejero | Nombre Sociedad Objeto | % Participación | Cargo o Funciones |
|----------------------------|--|-----------------|----------------------|
| D. Joaquín Mínguez Navarro | Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A. | 25% | PRESIDENTE CONSEJERO |
| | ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L. | 50% | PRESIDENTE CONSEJERO |
| | EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L. | 50% | PRESIDENTE CONSEJERO |
| | Construcciones de la Vega Cove, S.L. | 25% | CONSEJERO DELEGADO |
| | Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L. | 25% | PRESIDENTE CONSEJERO |
| | JCS Villanueva, S.L. | 25% | CONSEJERO PRESIDENTE |

Asimismo y de acuerdo con el artículo mencionado anteriormente, a continuación se indican las Sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social del Grupo, en las que los miembros del Consejo de Administración realizan, al 31 de diciembre de 2006, actividades por cuenta ajena.

| Denominación del consejero | Sociedad |
|----------------------------|--------------------------------------|
| D. Juan Antonio Ibáñez | Guadalmería, S.L. Urbanijar, S.L. |

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2006 han ascendido a 540.000 euros, de los cuales 240.000 euros se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Al 31 de diciembre de 2006, no existen saldos con miembros del Consejo de Administración.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones para los Administradores, así como tampoco en concepto de pago de primas de seguro.

Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas –excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente)– durante los ejercicios 2006 y 2005 puede resumirse en la forma siguiente:

| Número de personas | Año | Euros |
|--------------------|------|-------|
| 2 | 2005 | 66 |
| 5 | 2006 | 183 |

Asimismo, la Compañía no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y seguros de vida con estos Directivos.

RETRIBUCIÓN A LOS AUDITORES

Los honorarios relativos a servicios de auditoria de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades devengados por el auditor en el ejercicio 2006 han ascendido a 57.895 (29.000 euros en el ejercicio 2005) euros y relativos a auditorias de balances y estados financieros proforma necesarios en el proceso de fusión por 57.890 euros (cero en el ejercicio 2005), no existiendo honorarios por otros conceptos.

INFORMACIÓN SOBRE MEDIOAMBIENTE

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

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

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

GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

El Grupo utiliza operaciones de préstamo para gestionar su exposición a fluctuaciones en los tipos de interés. El objetivo de la gestión del riesgo de tipos de interés es alcanzar un equilibrio en la estructura de la deuda que permita minimizar el coste de la deuda en el horizonte plurianual con una volatilidad reducida en la cuenta de resultados.

Riesgo de liquidez

El Grupo mantiene una política de liquidez consistente en la contratación de facilidades crediticias comprometidas e inversiones financieras temporales por importe suficiente para soportar las necesidades previstas por un periodo que esté en función de la situación y expectativas de los mercados de deuda y de capitales.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes de promociones está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Asimismo, en la actividad de venta de suelo es habitual conceder a los clientes determinados aplazamientos en el pago. La práctica totalidad de dichos aplazamientos cuentan con garantía real o avales de entidades financieras.

Riesgo de tipo de cambio

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

HECHOS POSTERIORES

Con posterioridad al cierre del ejercicio es preciso señalar la constitución de las sociedades Geotlanter S.L. (con un 33%) y Urbas Bulgaria (con un 100%); la primera dedicada a las energías renovables, campo de acción ya en 2007 de la sociedad junto con el inmobiliario, y la segunda a gestión de activos inmobiliarios adquiridos en Bulgaria.

Igualmente hay que señalar que la Junta General de Accionistas aprobó el 20 de enero de 2007 la fusión por absorción de Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L., así como el cambio de denominación social por Urbas Guadalupe, S.A. Una vez culminada la fusión se pondrá en marcha un nuevo Plan Estratégico y un nuevo modelo de Organización y Gestión Empresarial de los que se dará cuenta oportunamente a los Sres. Accionistas a lo largo del ejercicio 2007.

| | Actividad | Domicilio Social | % Participación | Coste neto en libros de la inversión | Capital Social | Reservas | Resultado del ejercicio 2006 |
|---|------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------------|----------------|-----------|------------------------------|
| Urbanijar Ibérica, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 100,00% | 5.500.749 | 4.122.764 | 2.633.458 | 530.447 |
| Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 50,00% | 6.069.702 | 140.036 | (99.964) | (426.523) |
| Mulova Corporate, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Madrid | 50,00% | - | 63.030 | - | (39.364) |
| Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Tanger | 100% | 644.327 | 903.884 | - | 189.898 |
| Guadalmería, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 7.450.000 | 3.010 | (151.182) | (378.696) |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 1.345.673 | 247.544 | - | 171.468 |
| Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 276.492 | 96.162 | 220.475 | (40.145) |
| Larisa, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 50% | 169.346 | 3.300 | (264) | (27.898) |
| Teleoro, S.L. (*) | Medios de comunicación | Madrid | 50% | - | 33.055 | (45.610) | (21.143) |
| Guadalupe activos, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 48.325 | 48.080 | (178.210) | 278.899 |
| Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*) | Promoción Inmobiliaria | Guadalajara | 100% | 6.001 | 3.006 | 48.823 | (1.032) |

(*) Datos a 31 de diciembre de 2006 no auditados.



11

INFORME DE GESTIÓN
DEL GRUPO CONSOLIDADO

INFORME DE GESTIÓN GRUPO URBAS GUADALUPE

El ejercicio 2006 se ha caracterizado para el Grupo Urbas Guadalupe por su singular relevancia. En efecto, los resultados obtenidos en el mismo han supuesto la culminación, con notable éxito, del Plan Director de Relanzamiento del Grupo. Este Plan que se trazó el Consejo de Administración en 2005, en estrecha colaboración con el accionista principal Guadalupe Proyectos Urbanísticos S.L., para el reinicio de la actividad inmobiliaria ha alcanzado los objetivos marcados, como a continuación se detalla.

En primer lugar, las dos ampliaciones de capital llevadas a cabo por la sociedad matriz en el ejercicio 2006, sin considerar la fusión, han supuesto que su volumen haya evolucionado en la misma de 10.453.279 € a 60.431.706, 24 € con un aumento del 478,1%

En segundo lugar, los fondos obtenidos con estas ampliaciones han permitido la adquisición de, nuevos solares para construcción de promociones, el inicio del desarrollo de éstas y la realización de compras patrimoniales. Se ha seguido una política de inversión con diversificación entre España y extranjero, así como entre Promoción y Patrimonio

En tercer lugar, la fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey, S.L. ha permitido:

- Un aumento importantísimo del balance consolidado, pasando a 303.383.998 €, lo que da una idea clara del incremento de tamaño del grupo. El patrimonio neto se ha incrementado hasta 100.449.927 €
- Un cambio substancial de la Cuenta de Resultados, pasando a un beneficio de 6.697.518 €
- El incremento de la cifra de negocio hasta 38.405.384 € y de la deuda con entidades de crédito hasta 132.781.387 €, fruto del desarrollo de la actividad inmobiliaria. Ambas cifras son unos indicadores claves del relanzamiento del negocio, que beneficia a todo el Grupo, y del cumplimiento del Plan Director.

A 31-12-2006, la situación del negocio del Grupo Urbas Guadalupe, ha variado notablemente puesto que se dispone de 36 promociones en marcha, con diferentes grados de avance constructivo y ventas, así como 3.588.801 m² de suelo (incluidas las opciones de compra). Un examen de la Memoria Comercial, que se pone a disposición de los Sres Accionistas y en la web www.grupourbas.com, resalta la modificación que ha experimentado el Grupo y las amplias posibilidades de desarrollo que aparecen en el horizonte.

Entre los riesgos que hay que mencionar para nuestro Grupo hay que indicar: la variación de los tipos de interés, la inestabilidad en el precio del suelo, la desaceleración del ciclo de la actividad inmobiliaria con el consiguiente retraimiento de la demanda, las modificaciones en las diferentes normativas legales que afectan al sector y el componente medioambiental de la actividad constructora. Como ha ocurrido en el pasado reciente estos riesgos, y otros que pudieran aparecer, serán gestionados convenientemente por el Consejo de Administración y por el equipo directivo, para minimizar su incidencia.

La plantilla del Grupo Urbas Guadalupe ha pasado a 46 personas por la incorporación del personal de Guadalupe

Este personal se incrementará en la medida que sea necesario para cubrir las nuevas necesidades derivadas del progresivo aumento del negocio y siempre atendiendo a un criterio de prudencia.

Como resultado de la expansión de Grupo y de la fusión, las empresas del mismo son: Urbanijar Ibérica S.L. (100%), Mulova Corporate S.L. (50%), Epcenor Proyectos Inmobiliarios S.A. (50%). Urbanizaciones y Transportes Maroc (Urbatraf) (100%), Guadalmería S.L. (100%), Teleoro S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L. (100%) y Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L. (100%) esta última a su vez es la propietaria del 100% de Guadalupe Activos S.L. y de Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.. Ni la sociedad ni ninguna empresa de su grupo ha operado con instrumentos financieros durante el ejercicio 2006.

La composición del Consejo de Administración de Urbas Guadalupe S.A. ha permanecido invariable con la salvedad de que la presidencia que ostentaba Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L. ha pasado a D. Javier de Irizar Ortega, socio destacado de Guadalupe Proyectos Urbanísticos S.L. que la representaba en el citado Consejo.

EVOLUCION CAPITALIZACION ACCIONES PROPIAS Y COTIZACION

Durante el ejercicio 2006, la sociedad cabecera del Grupo adquirió y vendió 250.000 títulos propios. A 31 de Diciembre de 2006 no existía autocartera. En el ejercicio 2007 existe el proyecto de incrementar esta actividad.

La cotización de acciones de Urbas Guadahermosa S.A. pasó de 2,05 € a 31 de Diciembre de 2005 hasta 2,90 € a 31 de Diciembre de 2006, con un incremento del 40,5%.

Sin embargo las cifras anteriormente indicadas no recogen el aumento de valor para el accionista experimentado en 2006, ya que en las dos ampliaciones de capital realizadas por la empresa cabecera del Grupo los derechos de suscripción tuvieron una cotización muy positiva y un elevado volumen de contratación. Una medida de este aumento de valor para el accionista lo da el aumento de capitalización bursátil de la matriz, que pasó de 16,3 millones de euros a 273,8 millones de euros con un incremento de 717,8%. En el ranking del mercado continuo, Urbas Guadahermosa S.A. ha escalado 26 posiciones, si se compara la capitalización entre el 31 de Diciembre de 2005 (uno de los últimos puestos) y 31 de Diciembre de 2006.

El volumen medio de negociación durante 2005 fue de 3,5 millones de acciones diarias, lo que unido al hecho de cotizar todos los días en los que se celebró mercado y al aumento del precio, hizo que las acciones de Urbas Guadahermosa S.A. entraran a formar parte del Indice Small Cap de la Bolsa Española.

HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al cierre del ejercicio es preciso señalar para el Grupo Urbas Guadahermosa la constitución de la sociedad Geotlanter S.L. (con un 33% de participación) y Urbas Bulgaria (con un 100%); la primera dedicada a las energías renovables, nuevo campo acción futura del Grupo junto con el inmobiliario, y la segunda a gestión de activos inmobiliarios adquiridos en Bulgaria, tanto en Patrimonio como para Promoción.

Igualmente hay que señalar que la Junta General de Accionistas aprobó el 20 de enero de 2007 la fusión por absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. y Costa Rey S.L., así como el cambio de denominación social por Urbas Guadahermosa, S.A.

Una vez culminada la fusión se pondrá en marcha para el Grupo un nuevo Plan Estratégico y un nuevo modelo de Organización y Gestión Empresarial.







www.grupourbas.com
accionistas@grupourbas.com