



DECLARACION DE RESPONSABILIDAD DE LOS INFORMES FINANCIEROS
ANUALES DEL EJERCICIO 2007 DE URBAS
GUADAHERMOSA S.A Y DE SU GRUPO CONSOLIDADO

Conforme con lo dispuesto en el artículo 8.1.b) del Real Decreto 1362/2007 de 19 de Octubre y en relación con los Informes Financieros Anuales de Urbas Guadahermosa S.A. y de su grupo consolidado correspondientes al ejercicio 2007, los miembros del Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa S.A. DECLARAN que hasta donde alcanza su conocimiento, las Cuentas Anuales Individuales y Consolidadas del ejercicio 2007 formuladas en la sesión del Consejo de 27 de marzo de 2008 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Urbas Guadahermosa S.A. y de su grupo consolidado, y que los informes de gestión incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de Urbas Guadahermosa S.A., y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid a 29 de abril de 2008.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Consejero: D. IGNACIO CHECA ZAVALA

Consejero: D. ALFONSO MARTINEZ RELAEZ

Consejero: D. JOAQUIN MINGUEZ NAVARRO

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.
Representada por : D. Álvaro García-Sampedro



Urbas Guadahermosa, S.A.

Informe de Auditoría Independiente

Cuentas anuales correspondientes al
ejercicio anual terminado el 31 de
diciembre de 2007 e informe de gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

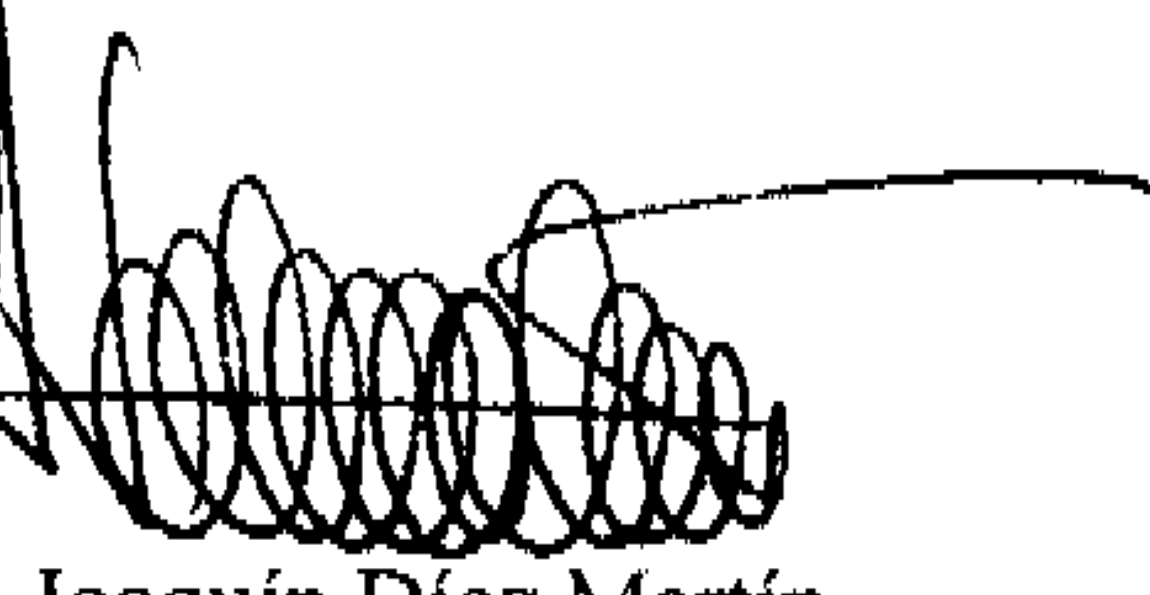
A los Accionistas de
URBAS GUADAHERMOSA, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de URBAS GUADAHERMOSA, S.A., que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2007, 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 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2007. Con fecha 24 de mayo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por la Sociedad. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad de la Sociedad para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.
4. En el ejercicio 2007, la Sociedad ha cambiado el criterio de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas pasando de no reconocerlos como mayor importe de las existencias a reconocerlos como mayor valor de las mismas. Este cambio de criterio, que la Sociedad no ha realizado con efectos retroactivos por considerar que el impacto no es significativo, tiene como objetivo adecuar el reconocimiento de los gastos financieros como parte integrante del activo en la Sociedad como se encuentra establecido en el Nuevo Plan General de Contabilidad y ha supuesto un incremento en el resultado de explotación por importe de 2.909 miles de euros, por los gastos financieros activados en el ejercicio 2007 (véase Nota 11).
5. URBAS GUADAHERMOSA, 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 2007 de URBAS GUADAHERMOSA, 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 con salvedades. De acuerdo con las cuentas anuales consolidadas preparadas conforme a las NIIF – UE, el volumen total de activos y de ventas consolidadas asciende a 444.424 y 49.163 miles de euros, respectivamente, y los resultados consolidados del ejercicio y el patrimonio neto atribuibles a los accionistas de la Sociedad dominante ascienden a 5.955 y 106.329 miles de euros, respectivamente.
6. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2007 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. al 31 de diciembre de 2007 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, excepto por el cambio de criterio indicado en el párrafo 4 anterior, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

7. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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. nº S0692



Joaquín Díez Martín
31 de marzo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** N° **01/08/10051**
COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

Urbas Guadahermosa, S.A.

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2007

A handwritten signature or mark consisting of several overlapping loops and lines, located on the right side of the page.

URBAS GUADAHERMOSA,S.A

BALANCES DE SITUACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (Euros)

ACTIVO	31-12-07	31-12-06	PASIVO	31-12-07	31-12-06
INMOVILIZADO:			FONDOS PROPIOS (Nota 14):		
Gastos de establecimiento (Nota 6)	739.127	832.150	Capital suscrito	137.850.556	60.431.706
Inmovilizaciones inmateriales (Nota 7)- Derechos de explotación	3.961.834	47.320	Deuda con socios	-	77.418.850
Aplicaciones informáticas	3.970.000	50.000	Prima de emisión	2.354.655	2.354.655
Amortizaciones	1.855	1.855	Reservas	134.442	134.442
	(10.021)	(4.535)	Reserva negativa de fusión	(4.808.589)	(4.808.589)
Inmovilizaciones materiales (Nota 8)-	2.166.727	2.192.291	Resultados de ejercicios anteriores	(3.615.403)	(5.624.099)
Terrenos y construcciones	2.081.932	2.056.030	Resultado del ejercicio-Beneficio (Pérdidas)	(11.842.364)	2.008.696
Instalaciones técnicas	9.471	9.471	Total fondos propios	120.073.297	131.915.661
Otras instalaciones utilaje y mobiliario	176.223	161.665			
Equipos para procesos informáticos	71.904	60.371	INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS (Nota 15)	884.607	884.607
Otro inmovilizado material	16.676	10.429			
Amortizaciones	(189.479)	(105.675)			
Inmovilizaciones financieras (Nota 9)-	34.647.167	22.685.263	PROVISIONES PARA RIESGOS Y GASTOS (Nota 16)	2.418.251	1.637.514
Participaciones en empresas del grupo	35.121.230	22.436.894			
Créditos a empresas del grupo	-	335.767			
Participaciones en empresas asociadas	195.174	16.510	ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Cartera de valores a largo plazo	13.619	12.100	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	117.027.073	77.141.285
Otros créditos	-	4.000	Pasivos por Impuestos diferidos a largo plazo (Nota 19)	15.364.959	18.837.364
Fianzas y depósitos constituidos	-	860.597	Otros acreedores a largo plazo (Nota 18)	1.055.048	1.720.526
Provisiones	(682.856)	(980.605)			
Deudores a largo plazo-	16.445	-			
Clientes por ventas y deudores varios a largo plazo	16.445	-			
Total inmovilizado	41.531.300	25.757.024			
Existencias (Nota 11)	273.932.841	266.248.324	ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Deudores-	18.906.578	19.326.014	Deudas con entidades de crédito (Nota 17)	40.693.010	29.358.904
Clientes por ventas y prestación de servicios (Nota 12-a)	8.363.232	2.102.210	Deudas con empresas del Asociadas y vinculadas (Nota 10)	4.922.330	4.373.516
Deudores, empresas del Grupo (Nota 10)	2.041.479	8.167.523	Acreedores comerciales	43.427.028	39.309.426
Deudores varios (Nota 12-b)	143.894	549.556	Otras deudas no comerciales-	26.781.624	16.409.441
Provisiones	(84.081)	(48.081)	Administraciones Públicas (Nota 19-a)	8.855.198	16.140.288
Administraciones Públicas (Nota 19-a)	8.442.054	8.554.806	Otras deudas (Nota 18)	17.926.426	269.153
Inversiones financieras temporales (Nota 13)	34.841.344	7.769.797	Total acreedores a corto plazo	115.823.992	89.451.287
Acciones propias a corto plazo (Nota 13)	18.967	-	TOTAL PASIVO	372.647.227	321.588.244
Tesorería	3.359.034	2.486.576			
Ajustes por periodificación	57.163	509			
Total activo circulante	331.115.927	295.831.220			
TOTAL ACTIVO	372.647.227	321.588.244			

Las Notas 1 a la 25 adjuntas forman parte integrante del balance de situación al 31 de diciembre de 2007.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006 (Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006	HABER	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
GASTOS:			INGRESOS:		
Aprovisionamientos (Nota 20-b)	43.025.561	48.030.198	Importe neto de la cifra de negocios (Nota 20-a)	48.335.751	37.096.144
Gastos de personal (Nota 20-d)	2.025.009	1.501.355	Aumento de productos terminados y en curso (Nota 11)	1.166.378	20.536.098
Dotación para amortización de inmovilizado (Notas 6, 7 y 8)	275.025	169.858	Prestación de servicios (Nota 20-a)	686.278	254.864
Variación de provisiones	15.086.057	(181.349)			
Otros gastos de explotación-	4.789.435	4.349.477			
Servicios exteriores	3.799.246	3.662.595			
Tributos	990.189	686.882			
Beneficios de explotación	-	4.017.567	Pérdidas de explotación	15.012.680	-
Gastos financieros-			Ingresos de participaciones en capital	46.819	43.403
Por deudas con empresas Grupo	-	97.132	Ingresos de otros valores negociables	-	238
Por deudas con terceros	7.418.404	3.625.899	Otros intereses e ingresos asimilados-	-	41.484
Variación de provisiones de inversiones financieras	317.260	107.809	De empresas del Grupo	523.663	91.254
			Otros intereses	-	255.260
			Diferencias positivas de cambio	-	-
Beneficio de las actividades ordinarias	-	618.366	Resultado financiero negativo	7.165.182	3.399.201
Variaciones de provisiones de participaciones en capital			Pérdidas de las actividades ordinarias	22.177.862	-
en empresas del Grupo y asociadas (Nota 9-e)	482.988	46.260			
Pérdidas por operaciones con acciones propias (Nota 13)	56.305	-	Beneficios por operaciones con acciones propias	-	869.443
Pérdidas procedentes de participaciones en capital	-	51.182	Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial,	1.009.089	-
de empresas del Grupo y Asociadas	137	701.924	material y cartera de control (Nota 20-e)	24.790	454.523
Gastos extraordinarios	303.598	468.521	Ingresos extraordinarios		
Gastos y pérdidas de ejercicios anteriores	190.851	56.079			
Resultados extraordinarios positivos	-	674.445	Pérdidas antes de impuestos	21.987.011	-
Beneficios antes de impuestos	(10.144.647)	(1.334.251)	Pérdidas del ejercicio	11.842.364	-
Impuesto sobre Sociedades (Nota 19-b)	-	2.008.696			
Beneficios del ejercicio	-	2.008.696			

Las Notas 1 a la 25 adjuntas forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007.

Urbas Guadahermosa, S.A.

Memoria del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

1. 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. 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 Guadahermosa, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria.

El objeto de la sociedad es 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.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

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

3. Bases de presentación

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.

Transición al nuevo plan general contable

Con fecha 20 de noviembre de 2007 se publicó el R.D. 15/14/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad que ha entrado en vigor el día 1 de enero de 2008 y es de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de su entrada en vigor.

El mencionado Real Decreto establece que las primeras cuentas anuales que se elaboren conforme a los criterios contenidos en el mismo se considerarán cuentas anuales iniciales y, por lo tanto, no se recogerán cifras comparativas del ejercicio anterior, si bien se permite presentar información comparativa del ejercicio precedente siempre que la misma se adapte al nuevo plan. Adicionalmente, el Plan contiene diversas disposiciones transitorias en las cuales se permiten distintas opciones en la aplicación, por primera vez, de la nueva norma contable, así como la adopción voluntaria de determinadas excepciones en dicho proceso de aplicación inicial.

La Sociedad está llevando a cabo un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la determinación de si presentará o no información comparativa adaptada a la nueva normativa y por tanto, de la fecha del balance de apertura, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información.

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales el plan mencionado anteriormente se encuentra en fase de ejecución sin que sea posible estimar en la actualidad de forma íntegra, fiable y con toda la información relevante los potenciales impactos de la transición.

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 2007, las correspondientes al ejercicio anual anterior, que formaban parte de las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006.

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.

4. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de los resultados, del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2007, a presentar por el Consejo de Administración a la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y ganancias	(11.842.364)
Distribución:	
A resultados negativos ejercicios anteriores	(11.842.364)

5. 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 2007, 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 2007, en concepto de amortización de los gastos de establecimiento, ha ascendido a 185.735 euros (véase Nota 6).

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 periodo de tres años.

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran, por su valor de adquisición, los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en

caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas procedentes del inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

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

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

El cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, del ejercicio 2007, en concepto de amortización del inmovilizado inmaterial, ha ascendido a 5.486 euros (véase Nota 7).

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.

Las plusvalías o incrementos netos del valor resultante de las operaciones de actualización se amortizan en los periodos 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 2007, en concepto de amortización del inmovilizado material, ha ascendido a 83.804 euros (véase Nota 8).

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 2007, las provisiones por depreciación de valores negociables en empresas del Grupo y asociadas ascienden a 682.856 euros (véase Nota 9).

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 444.424 miles de euros, 106.329 miles de euros, 49.163 miles de euros y 5.955 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 2007, 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) Acciones propias

Las acciones propias se valoran por el menor de los tres siguientes importes: precio de adquisición, valor de mercado, o valor teórico contable al cierre del ejercicio. Como valor de mercado se considera la cotización oficial media del último trimestre o la cotización al cierre del ejercicio, la que resulte menor.

De acuerdo con la normativa vigente, la corrección valorativa de las acciones propias se realiza del siguiente modo; la diferencia entre el coste de adquisición y el valor de mercado, cuando este segundo es menor, se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias. Por su parte, la corrección valorativa que se produce cuando el valor teórico contable de las acciones propias es inferior al menor de los valores anteriormente indicados, y exclusivamente por este tramo, se registra con cargo a reservas de libre disposición.

En cualquier evaluación económica del patrimonio de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, estos saldos deberían deducirse de la cifra de fondos propios mostrada en el balance de situación adjunto.

f) Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de "Promociones en curso" a "Inmuebles terminados" el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. La Sociedad ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias por importe de 2.908.739 euros (véase Nota 11), registrándose vía variación de existencias de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2007 adjunta.

El coste de las obras en curso se ajusta a su valor neto de realización dotando, en su caso, la provisión por depreciación correspondiente. Asimismo, las promociones inmobiliarias se presentan por el coste minorado, en su caso, por la provisión necesaria para reducir aquéllas a su valor estimado de realización.

g) 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.

h) 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.

i) 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 previsibles 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.

j) 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 2007.

k) 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.

l) Transacciones en moneda extranjera

La conversión en moneda nacional de la moneda extranjera así como de los créditos y débitos expresados en moneda extranjera se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de efectuar la correspondiente operación, valorándose al cierre del ejercicio de acuerdo con el tipo de cambio vigente en ese momento. Todas las pérdidas (realizadas o no) así como los beneficios realizados, se llevan a resultados del ejercicio, mientras que los beneficios no realizados se llevan al epígrafe de "Ingresos a distribuir en varios ejercicios" y se imputan a resultados cuando se realizan.

6. Gastos de establecimiento

La evolución de este epígrafe ha sido la siguiente:

	Euros			
	31-12-2006	Adiciones	Amortización	31-12-2007
Gastos de ampliación de capital	832.150	92.712	(185.735)	739.127
Total gastos de establecimiento	832.150	92.712	(185.735)	739.127

Las adiciones del ejercicio corresponden, principalmente, a gastos (notaria y Registro, esencialmente) relacionados con la ampliación de capital efectuada el pasado ejercicio con motivo de la fusión descrita en la Nota 2.

7. Inmovilizaciones inmateriales

Los saldos, al 31 de diciembre de 2007, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado inmaterial y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

	Euros			
	31-12-2006	Adiciones	Retiros	31-12-2007
Coste:				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	50.000	5.250.000	(1.330.000)	3.970.000
Aplicaciones informáticas	1.855	-	-	1.855
	51.855	5.250.000	(1.330.000)	3.971.855
Amortización acumulada:				
Derechos de explotación y otro inmovilizado inmaterial	(3.342)	(4.976)	-	(8.318)
Aplicaciones informáticas	(1.193)	(510)	-	(1.703)
	(4.535)	(5.486)	-	(10.021)
Total neto	47.320	5.244.514	(1.330.000)	3.961.834

Al 31 de diciembre de 2007, existen elementos de inmovilizado inmaterial totalmente amortizados por un importe de 1.200 euros.

Las adiciones del ejercicio corresponden a la compra de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos a "Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L.". Dichos derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5-b), con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado. Al 31 de diciembre de 2007, no se han producido minusvalías por este concepto.

Los retiros del ejercicio corresponden a la aportación no dineraria realizada para la ampliación de capital de la sociedad "Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L.", consistente en los derechos de explotación de ambos parques fotovoltaicos (véase Nota 9). Dicha aportación ha sido realizada a coste.

8. Inmovilizaciones materiales

Los saldos, al 31 de diciembre de 2007, y las variaciones de las diferentes cuentas de inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas son los siguientes:

	Euros		
	31-12-2006	Adiciones	31-12-2007
Coste:			
Terrenos y construcciones	2.056.030	25.902	2.081.932
Instalaciones técnicas	9.471	-	9.471
Mobiliario	161.665	14.558	176.223
Equipos para procesos informáticos	60.371	11.533	71.904
Otro inmovilizado material	10.429	6.247	16.676
	2.297.966	58.240	2.356.206
Amortización acumulada:			
Construcciones	(30.793)	(42.220)	(73.013)
Instalaciones técnicas	-	(943)	(943)
Mobiliario	(45.155)	(23.561)	(68.716)
Equipos para procesos informáticos	(29.052)	(14.623)	(43.675)
Otro inmovilizado material	(675)	(2.457)	(3.132)
	(105.675)	(83.804)	(189.479)
Total neto	2.192.291	(25.564)	2.166.727

Al 31 de diciembre de 2007, existen elementos de inmovilizado material totalmente amortizados por un importe de 21.948 euros.

Las principales adiciones del ejercicio corresponden a una serie de obras de remodelación en las oficinas de Guadalajara en las que la Sociedad presta su actividad y a la adquisición de mobiliario asociado a las mismas.

Al 31 de diciembre de 2007, existen activos inmobiliarios por importe de 964.900 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2007, asciende a 551.027 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 2007, no existen compromisos de venta sobre los bienes del inmovilizado material.

9. Inmovilizaciones financieras

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

	Euros				
	31-12-2006	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2007
Participaciones en empresas del Grupo	22.436.894	20.054.968	(7.410.407)	39.775	35.121.230
Créditos a empresas del Grupo	335.767	-	(335.767)	-	-
Participaciones en empresas asociadas	16.510	190.218	-	(11.554)	195.174
Cartera de valores a largo plazo	12.100	-	-	1.519	13.619
Otros créditos	4.000	-	-	(4.000)	-
Fianzas y depósitos constituidos	860.597	-	(860.597)	-	-
Provisiones	(980.605)	(37.512)	335.261	-	(682.856)
Total neto	22.685.263	20.207.674	(8.271.510)	25.740	34.647.167

a) *Participaciones en empresas del Grupo*

El movimiento de este epígrafe es el siguiente:

	Euros				
	31-12-2006	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2007
Urbanijar Ibérica, S.L.	5.836.010	-	-	-	5.836.010
Mulova Corporate, S.L.	31.515	-	-	-	31.515
Epcenor Proyectos Inmobiliarios S.A.	6.069.702	-	(6.080.407)	10.705	-
Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L.	920.099	-	-	-	920.099
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.345.673	-	-	-	1.345.673
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316.240	-	-	-	316.240
Guadalmería, S.L.	7.747.639	-	-	-	7.747.639
Urbas Bulgaria, S.L.U.	-	-	-	4.000	4.000
Urbas Rumania, S.A.	-	-	-	25.740	25.740
Loinsa, S.A. (Portugal)	-	45.000	-	-	45.000
Frechen Investment, S.L.	-	601.533	-	-	601.533
Terfovol, S.A.	-	18.015.000	-	-	18.015.000
Gedpro Casatejada, S.L.	-	3.006	-	-	3.006
Parque Fotovoltaico Fuenteno/Valdenoches, S.L.	-	1.330.000	(1.330.000)	-	-
Larisa, S.L.	169.346	60.429	-	-	229.775
Teleoro, S.L.	670	-	-	(670)	-
	22.436.894	20.054.968	(7.410.407)	39.775	35.121.230

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

- Adquisición del 90% del capital social de Loinsa, S.A. realizada en el mes de mayo de 2007 por importe de 45.000 euros.
- Adquisición del 50% del capital social de Frechen Investment, S.L. en el mes de mayo de 2007 por importe de 601.533 euros.
- Adquisición del 100% del capital social de Terfovol, S.A. en el mes de julio de 2007 por importe de 18.015.000 euros.
- Aportación de 60.000 euros a Larisa, S.L., de la que la Sociedad tiene una participación del 50% del capital social, con motivo de la ampliación de capital realizada en el mes de julio de 2007 por importe de 120.000 euros.

- Adquisición del 100% del capital social de Gedepro Casatejada, S.L. en el mes de julio de 2007 por importe de 3.006 euros.
- Adquisición del 99% del capital social de Parque Fotovoltaico Fuenteno/Valdenoches, S.L. por suscripción de la ampliación de capital realizada el 17 de diciembre de 2007 con prestación no dineraria por importe de 1.330.000 euros.

Los retiros en las participaciones en empresas del Grupo corresponden a las siguientes operaciones:

- Venta de la participación del 50% en Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. en el mes de noviembre de 2007 por importe de 6.700.000 euros, obteniendo un beneficio, de 789.089 euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20-e). Esta venta ha sido realizada a uno de los accionistas de la Sociedad, "Arco 2000, S.L."
- Venta de la participación del 99% en "Parques Fotovoltaicos de Fuenteno y Valdenoches, S.L." en el mes de diciembre de 2007 a la empresa asociada, "Geoatlant, S.A.", por importe de 1.550.000 euros, obteniendo una plusvalía, de 220.000 euros, que se encuentra registrado en el epígrafe de "Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20-e).

Los principales datos de las Empresas del Grupo participadas, de forma directa, por Urbas Guadahermosa, S.A., al cierre del ejercicio 2007, son los siguientes:



Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros			
				Coste Neto en Libros de la Inversión	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2007
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	5.836.010	4.122.764	3.163.905	210.860
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50%	-	31.515	(19.682)	(2.958)
Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	644.327	886.509	(240.333)	(52.813)
Guadalmería, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.450.000	3.010	(530.877)	(252.870)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	247.544	171.468	37.888
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	239.755	96.162	180.863	(5.019)
Urbas Bulgaria, S.I.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	100%	4.000	2.557	-	(110.290)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.000	123.300	(28.162)	(1.400)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	99%	25.740	26.000	-	-
Frechen Investment, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50%	601.533	3.006	-	(1.462)
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	3.006	-	-
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	18.015.000	3.600.000	(1.841)	5.395

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2007, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2007, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	Porcentaje de Participación Directa	Euros			Resultado del Ejercicio 2007
				Coste en Libros de la Participación	Capital Social	Reservas	
De Guadalupe Grupo Inmobiliario, S.L.:							
Guadalupe activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48.325	48.080	96.125	(12.246)
Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6.001	3.006	47.791	(1.036)
De Urbas Bulgaria, S.L.U.:							
Urbas Sofia, S.L. (*)	Inmobiliaria		50%	3.273.611	5.112.997	-	-
Urbas 2007, S.L. (*)	Inmobiliaria		50%	1.278.249	2.556.499	-	-

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2007, no auditados.

Ninguna de las Sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2007.

b) Créditos a empresas del Grupo

Dentro del epígrafe de "Créditos a empresas del Grupo" se registraba, al 31 de diciembre de 2006, 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 devengaba interés que, junto con la venta de la participación, descrita en el apartado a) anterior, ha sido cancelado.

c) Participaciones en empresas asociadas

Las adiciones producidas en el epígrafe de "Participaciones en empresas asociadas" corresponden, principalmente, a las siguientes operaciones realizadas en el ejercicio 2007:

- Aportación para la constitución y ampliación de capital de la sociedad "Geoatlante, S.L." en el mes de febrero y mayo de 2007 por importe de 30.000 euros y 150.000 euros, respectivamente, siendo la participación de Urbas Guadalupe, S.A. de un 33%, al 31 de diciembre de 2007.
- Aportación realizada a la nueva sociedad constituida bajo la denominación "El Decano Audiovisual, S.L." en el mes de octubre de 2007, por importe de 3.200 euros, ascendiendo la participación de Urbas Guadalupe, S.A. a un 40%, al 31 de diciembre de 2007.

Los principales datos de las empresas del asociadas participadas por Urbas Guadalupe, S.A., al cierre del ejercicio 2007, son los siguientes:

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros			
				Coste Neto en Libros de la Inversión	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2007
Geatlantier, S.L. (*)	Energías Renovables	Madrid	33%	180.000	540.000	-	(239.840)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	33%	3.200	8.000	-	-
Part., Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	5,48%	11.304	147.564	(48.449)	(104.556)
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	34%	-	33.055	(69.499)	(73.983)

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2007, no auditados.

d) Depósitos y fianzas constituidos a largo plazo

El principal retiro del ejercicio procede de la cancelación de la imposición a plazo mantenida, al cierre del ejercicio 2006, en Ibercaja, por importe de 856.000 euros.

e) Provisiones

En el ejercicio anual terminado, al 31 de diciembre de 2007, 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 2007, es debida al valor neto patrimonial de las sociedades "Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L." y "Larisa, S.L.", que ha motivado una dotación de 36.737 y 775 euros, respectivamente (véase Nota 9-a).

Adicionalmente, la Sociedad ha procedido a dotar, en concepto de "Provisión para riesgos y gastos", un total de 780.737 euros, como consecuencia de los fondos propios negativos presentados por su filial "Guadalmería, S.L.U." (véase Nota 16).

Por otra parte, en el ejercicio se ha revertido parte de la provisión dotada sobre la participación de la sociedad Urbanijar, S.L. por importe de 335.261 euros.

10. Empresas del Grupo y asociadas

Los saldos mantenidos por la Sociedad con las empresas del Grupo y vinculadas, al 31 de diciembre de 2007, son los siguientes:

	Euros		
	Créditos a Corto Plazo (Nota 13)	Cuentas a Cobrar a Corto Plazo	Cuentas a Pagar a Corto Plazo
Urbanijar Ibérica, S.L.	1.280.000	-	4.666.642
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-
Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L.	2.193.341	-	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600.000	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	6.968.562	-	-
Guadalmería, S.L.	10.198.621	-	999
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	536.938	-	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	198.081	-
Larisa, S.L.	-	1.164.657	-
Frechen Investment, S.L.	3.480.000	-	-
Terfovol, S.A.	-	448.250	-
Teleoro, S.L.	-	163.362	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	2.320	254.260
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	64.809	429
Total	30.257.462	2.041.479	4.922.330

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.

11. Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe "Existencias", es el siguiente:

	Euros				
	31-12-2006	Adiciones	Retiros	Trasposos	31-12-2007
Terrenos y solares	115.585.542	43.825.350	(414.435)	(14.760.891)	144.235.566
Obra en curso de construcción ciclo largo	35.017.029	1.182.319	-	(18.492.562)	17.706.786
Obra en curso de construcción ciclo corto	93.657.671	31.349.871	(71.000)	(36.853.512)	88.083.030
Edificios terminados	21.337.988	-	(46.055.703)	70.106.965	45.389.250
Anticipos	14.707.316	-	(6.823.766)	-	7.883.550
Provisiones	(14.057.222)	(15.308.119)	-	-	(29.365.341)
Total	266.248.324	61.049.421	(53.364.904)	-	273.932.841

Las adiciones de "Terrenos y Solares" del ejercicio corresponden, principalmente, a las adquisiciones de diversas fincas en Horche (Guadalajara), Olias del Rey (Toledo) y Junquera (Guadalajara).

Al cierre del ejercicio 2007, se ha dotado una provisión en existencias por valor de 15.308.119 euros con cargo al epígrafe "Variación de provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dicha provisión ha sido constituida para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de la tasación realizada al cierre de ejercicio por expertos independientes.

Dentro de los anticipos a proveedores destacan los anticipos entregados por una serie de fincas, destacando, las ubicadas en La Llanera (Asturias), Almensilla (Sevilla) y Carrascal de Banegas (Salamaca) que, junto con el resto de anticipos de menor importe, supondrán unas compras de terrenos en el corto plazo de 26.701.146 euros.

Al 31 de diciembre de 2007, existen activos incluidos en el epígrafe de existencias por un importe total de 265.158.446 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo al 31 de diciembre de 2007 asciende a 143.473.262 euros (véase Nota 17).

El detalle de los traspasos es el siguiente:

	Euros			
	Traspasos a Obra en Curso	Traspasos de Obra en Curso	Traspasos a Producto Terminado	Total
Terrenos y solares	(14.760.891)	-	-	(14.760.891)
Obra en curso de construcción ciclo largo	14.760.891	(33.253.453)	-	(18.492.562)
Obra en curso de construcción ciclo corto	-	33.253.453	(70.106.965)	(36.853.512)
Edificios terminados	-	-	70.106.965	70.106.965
Total	-	-	-	-

El desglose del epígrafe "Existencias" por zonas geográficas, al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

Concepto	Euros					Total
	Castilla León	Madrid	Cataluña	Castilla La- Mancha	Andalucía	
Terrenos y solares	125.955	6.906.104	-	131.981.389	5.222.118	144.235.566
Construcciones en curso	-	-	-	71.170.411	34.619.405	105.789.816
Promociones terminadas	-	-	34.967	25.691.779	19.662.504	45.389.250
Total	125.955	6.906.104	34.967	228.843.579	59.504.027	295.414.632

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

Concepto	Metros Cuadrados					Total
	Madrid	Cataluña	Castilla León	Castilla La- Mancha	Andalucía	
Terrenos y solares	32.240	-	318.761	1.637.907	1.552.930	3.541.838

Los compromisos contraídos con clientes por venta de promociones, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, ascienden a 30.217 y 70.223 miles de euros respectivamente, de los que 9.031 y 11.312 miles de euros 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, al 31 de diciembre de 2007, adjunto.

El importe de los intereses activados en existencias durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2007 ha sido de 2.908.739 euros.

El valor razonable de las existencias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende, aproximadamente, a 317.849.916 euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para el cálculo de dicho valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones.

12. Deudores

a) *Clientes por ventas y prestación de servicios*

El desglose de esta partida del balance de situación, al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

Concepto	Euros
Clientes	5.063.337
Efectos comerciales a cobrar	3.299.895
Total	8.363.232

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.

13. Inversiones financieras temporales y acciones propias a corto plazo

a) *Inversiones financieras temporales*

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

	Euros				
	31-12-2006	Adiciones	Retiros	Traspasos	31-12-2007
Créditos a corto plazo Empresas del Grupo (Nota 10)	4.660.098	26.504.923	(881.819)	(25.740)	30.257.462
Otros créditos	2.681.328	390.253	(348.324)	-	2.723.257
Provisiones	(1.399.985)	(59.198)	-	-	(1.459.183)
Depósitos y fianzas constituidos a corto plazo	1.828.356	2.958.386	(1.466.934)	-	3.319.808
Total inversiones financieras temporales	7.769.797	29.794.364	(2.697.077)	(25.740)	34.841.344

El epígrafe de "Otros créditos" recoge, principalmente, dos préstamos a las sociedades, Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 1.141.923 euros y 258.142 euros que presentan problemas de recuperabilidad y se encuentran totalmente provisionados, habiéndose dotado en ejercicios anteriores.

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 último 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.

b) *Acciones propias a corto plazo*

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 10.259 acciones propias cuyo valor nominal supone el 0,005% del capital social. Asimismo, como resultado de las operaciones con acciones propias realizadas durante el

ejercicio 2007, la Sociedad ha obtenido un resultado negativo de 56.305 euros que se encuentran registrados en el epígrafe "Pérdidas por operaciones con acciones propias" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

14. Fondos propios

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

	Euros							Total Fondos Propios
	Capital Suscrito	Deuda con Socios	Prima de Emisión	Reservas	Reserva Negativa de Fusión	Resultados Negativos de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	
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
Distribución resultados ej. 2006	-	-	-	-	-	2.008.696	(2.008.696)	-
Deuda con Socios	77.418.850	(77.418.850)	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	(11.842.364)	(11.842.364)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	137.850.556	-	2.354.655	134.442	(4.808.589)	(3.615.403)	(11.842.364)	120.073.297

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2007, el capital suscrito se compone de 215.391.495 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2007, las únicas empresas con una participación, directa o indirecta, superior al 5% son "Iror Inversiones, S.L.", "Arrabal del Agua, S.L." y "Dos Provincias Inversiones, S.L." con el 19,657%, 19,994% y 22,798% 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 2007. 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.

Deuda con socios

El epígrafe "Deuda con socios" recogía el importe correspondiente al capital social emitido por la Sociedad dentro del proceso de fusión, acontecido el pasado ejercicio y 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 presentaba como cuenta por pagar con socios. Una vez inscrita la fusión, en el ejercicio 2007 ha pasado a registrarse como capital social, correspondiendo a 120.966.953 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una.

Reservas de fusión

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

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad posee 10.259 acciones propias cuyo valor nominal supone el 0,005% del capital social. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias", al 31 de diciembre de 2007, cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2007, no existen reservas por este concepto.

15. Ingresos a distribuir en varios ejercicios

El movimiento de este epígrafe en el ejercicio 2007 ha sido el siguiente:

	Euros		
	31-12-2006	Aplicación	31-12-2007
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.

16. Provisiones para riesgos y gastos

El movimiento, de este epígrafe, es el siguiente:

	Euros			
	31-12-2006	Dotaciones	Aplicación	31-12-2007
Provisión para riesgos y gastos	1.637.514	780.737	-	2.418.251

La provisión dotada en el ejercicio corresponde con los fondos propios negativos de la empresa del Grupo Guadalmería, S.L. (véase Nota 9-e). Adicionalmente, en la provisión registrada, al 31 de diciembre de 2007, se recogen importes estimados por los asesores de la Sociedad en concepto de riesgos asociados a litigios en curso.

17. Deudas con entidades de crédito

Las deudas con entidades de crédito que mantiene la Sociedad, al 31 de diciembre de 2007, son las siguientes:

	Euros							
	Límite	Saldo Dispuesto		Vencimiento				
		Corto Plazo	Largo Plazo	2008	2009	2010	2011	Más de 4 Años
Pólizas de crédito	7.972.000	5.440.860	-	5.440.860	-	-	-	-
Pólizas de préstamo	6.300.000	2.000.000	4.148.674	2.000.000	4.000.000	148.674	-	-
Hipotecas subrogables	242.603.469	31.145.890	112.327.372	31.145.890	21.819.690	6.173.318	5.375.877	78.958.487
Hipotecas sobre inmuebles	1.152.026	-	551.027	-	-	-	-	551.027
Deudas efectos descontados	1.550.000	1.385.870	-	1.385.870	-	-	-	-
Deudas por intereses	720.390	720.390	-	720.390	-	-	-	-
	260.297.885	40.693.010	117.027.073	40.693.010	25.819.690	6.321.992	5.375.877	79.509.514

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 devengadas, al 31 de diciembre de 2007, y pendientes de pago a dicha fecha ascienden a 720.390 euros.

18. Otros acreedores a largo plazo y otras deudas a corto plazo

a) Otros acreedores a largo plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2007, 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.

b) Otras deudas a corto plazo

Este epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2007, los siguientes conceptos:

Concepto	Euros
Préstamo Nova Lunari	6.375.000
Préstamos con socios	11.463.736
Otras deudas	87.690
Total	17.926.426

El epígrafe de préstamos con socios recoge a 31 de diciembre de 2007 préstamos con Arco 2000, Dos Provincias e Iror Inversiones por importes de 4.163.736, 6.450.000 y 850.000 euros, respectivamente. Estas operaciones no devengan intereses.

19. 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 (5 años para el caso del Impuesto sobre Sociedades). 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 2003 (1 de enero de 2002 para el caso del Impuesto sobre Sociedades).

En cualquier caso, en opinión de 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:

Concepto	Euros	
	Cuenta a Cobrar	Cuenta a Pagar
Largo plazo:		
Impuesto sobre Beneficios diferido a largo plazo	-	15.364.959
	-	15.364.959
Corto plazo:		
Créditos fiscales por Bases imponibles negativas	406.944	-
H.P. deudor por Impuesto sobre Sociedades	1.435.155	-
Impuesto sobre Valor Añadido		14.253
H.P. IVA Soportado pendiente de devengo	86.210	-
Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	143.103	-
Seguridad Social	-	31.879
Impuesto sobre Beneficios Diferidos a corto plazo	-	8.795.970
H.P. Deudora por devolución de impuestos a corto plazo	6.370.642	-
Otros impuestos	-	13.096
	8.442.054	8.855.198
Total	8.442.054	24.220.157

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, entendiéndose 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 euros:

	Euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable antes de impuestos		(21.987.011)
Diferencias permanentes	47.741	47.741
Diferencias temporales	31.214.398	31.214.398
Base imponible resultado fiscal		9.275.128
Compensación bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		(9.275.128)
Cuota		-
Pagos a cuenta		(143.116)
Total a devolver		(143.116)

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

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(21.987.011)
Diferencias permanentes	47.741
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 32,5%	-
Reversión impuestos diferidos	(10.144.647)
Gasto por Impuesto sobre Sociedades	(10.144.647)

Las diferencias temporales corresponden principalmente a las plusvalías asociadas con activos incorporados en el proceso de fusión y que han sido enajenados o provisionados en el ejercicio por importe de 31.214.398 euros mientras que las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 47.741 euros.

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 el 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 2007 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 2007 dado que los activos por impuestos registrados, al 31 de diciembre de 2007, proceden del proceso de fusión descrito en la Nota 2 en el que los efectos fiscales fueron registrados considerando la tasa efectiva en la que tributarían las plusvalías sobre activos incorporadas.

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas en ejercicios anteriores:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2004	4.455.972	1019
2005	584.286	2020
Total	16.908.289	

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

20. 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:

	Euros
Ingresos por venta de promociones	48.017.080
Ingresos por venta de suelo	318.671
Ingresos por arrendamientos	563.928
Otros	122.350
Total	49.022.029

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

	Euros			
	Venta de Promociones	Ingresos por Arrendamiento	Otros	Total
Madrid	-	542.110	-	542.110
Guadalajara	36.040.098	-	122.351	36.162.449
Andalucía	12.295.653	21.817	-	12.317.470
Total	48.335.751	563.927	122.351	49.022.029

b) Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

	Euros		
	Compras	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	42.357.062	(28.650.024)	13.707.038
Obras y servicios	29.318.523	-	29.318.523
	71.675.585	(28.650.024)	43.025.561

c) Transacciones con empresas del Grupo y asociadas

A continuación exponemos el detalle de las transacciones realizadas con el Grupo y asociadas durante el ejercicio 2007:

	Euros	
	Prestaciones de Servicios	
	Ingresos	Gastos
Teleoro Medios, S.L.	-	35.806
Total	-	35.806

d) Gastos de personal

El detalle de los gastos de personal devengados en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2007, es el siguiente:

Concepto	Euros
Sueldos y salarios	1.646.346
Seguridad Social y otros gastos sociales	378.663
Total	2.025.009

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

Categoría	Mujeres	Hombres	Total
Titulados superiores	1	11	12
Titulados medios	2	-	2
Personal administrativo y técnico	15	9	24
Comerciales	6	5	11
Total	24	25	49

e) Resultados extraordinarios

El epígrafe "Beneficios en enajenación de inmovilizado inmaterial, material y cartera de control" recoge el beneficio procedente de la venta de la participación de la Sociedad en "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L." y "Parques Fotovoltaicos Fuenteno/Valdenoches, S.L." por importes de 789.089 euros y 220.000 euros, respectivamente.

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 1.694.401 euros.

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

22. Otra Información

Retribuciones satisfechas al Consejo de Administración

Las remuneraciones satisfechas a los miembros del Consejo de Administración durante el ejercicio 2007 han ascendido a 324.714 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 2007, 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 de la Sociedad devengados por el auditor, en el ejercicio 2007, han ascendido a 94.665 euros y relativos a otros servicios por 75.000 euros, no existiendo honorarios por otros conceptos.

23. 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 Minguez Navarro	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	50%	Presidente consejero
	ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	25%	Presidente consejero
	EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L.	50%	Presidente consejero
	Construcciones de la Vega Cove, S.L.	50%	Presidente delegado
	Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L.	50%	Presidente consejero
	JCS Villanueva, S.L.	50%	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.

24. Hechos posteriores

Con fecha 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente en funciones D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, a la espera de que decidiese la persona física que la representaría y que obtuviese el visto bueno de la Comisión de Nombramientos.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2008, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones	25.791.722
Cobros por venta de terrenos y solares	6.600.000
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	450.179
Cobros explotación	32.841.901
Pagos de solares	(30.201.088)
Pagos de edificios en curso y terminados	(3.791.073)
Otros pagos de explotación	(2.284.284)
Pagos explotación	(36.276.445)
Cash Flow por operaciones de explotación	(3.434.544)
Cash Flow neto otras operaciones	14.035.000
Cash Flow neto por deuda financiera	(14.185.332)
Cash Flow neto por impuestos estatales	5.200.633
Cash Flow por otras operaciones	5.050.301
Necesidades de financiación	1.615.757

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2007.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas, el mantenimiento de su financiación a corto plazo y la realización de aportaciones de fondos de sus accionistas. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

25. Cuadros de financiación de los ejercicios 2007 y 2006

La conciliación entre el resultado contable y los recursos procedentes de (aplicados en) las operaciones es la siguiente:

Concepto	Euros	
	2007	2006
Resultado contable – Beneficio	(11.842.364)	2.008.696
Dotación a la provisión por riesgos y gastos	780.737	475.323
Exceso de provisiones para riesgos y gastos	-	(126.229)
Dotación a las amortizaciones de inmovilizado	275.025	169.857
Resultados en ventas de inmovilizado	(1.009.089)	28.619
Variación provisiones inmovilizado financiero	(297.749)	46.260
Incorporación por fusión provisión para riesgos y gastos	-	408.985
Incorporación por fusión provisión depreciación inmovilizado financiero	-	934.345
Recursos procedentes de las operaciones	(12.093.440)	3.945.856

A continuación se recogen los cuadros de financiación correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2007 y 2006:

APLICACIONES	Euros		ORIGENES	Euros	
	2007	2006		2007	2006
Recursos aplicados en las operaciones	12.093.440	-	Recursos procedentes de la operaciones	-	3.945.856
Adquisiciones de inmovilizado:			Variaciones en fondos propios:		
Gastos de establecimiento	92.712	909.187	Ampliación de capital	-	126.579.256
Inmovilizaciones inmateriales	5.250.000	50.000	Prima de emisión	-	2.341.873
Inmovilizaciones materiales	58.240	1.693.878	Reservas por fusión	-	(4.808.589)
Inmovilizaciones financieras	20.207.674	8.756.904	Venta de inmovilizaciones:		
Incorporaciones por fusión:			Inmovilizaciones inmateriales	1.330.000	-
Inmovilizaciones inmateriales	-	11.192	Inmovilizaciones materiales	-	9.337
Inmovilizaciones materiales	-	532.619	Inmovilizaciones financieras	9.578.348	108.726
Inmovilizaciones financieras	-	14.981.337	Aumento neto de deudas a largo plazo	35.747.905	96.966.651
Aumento neto de deudores a largo plazo	16.445	-			
Traspaso de activos a corto plazo	25.740	-			
TOTAL APLICACIONES	37.744.251	26.935.117	TOTAL ORIGENES	46.656.253	225.143.110
EXCESO DE ORIGENES SOBRE APLICACIONES (AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE)	8.912.002	198.207.993	EXCESO DE APLICACIONES SOBRE ORIGENES (DISMINUCIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE)	-	-
TOTAL	46.656.253	225.143.110	TOTAL	46.656.253	225.143.110

VARIACIÓN DEL CAPITAL CIRCULANTE	Euros		Aumentos	Disminuciones	Disminuciones
	2007	2006			
Existencias	7.684.517	-	252.098.652	-	-
Deudores	-	419.436	17.651.534	-	-
Acreedores	-	26.372.705	-	81.589.846	-
Inversiones financieras temporales	27.071.547	-	7.742.443	-	-
Acciones propias a corto plazo	18.967	-	-	-	-
Tesorería	872.458	-	2.304.701	-	-
Ajustes por periodificación	56.654	-	509	-	-
TOTAL	35.704.143	26.792.141	279.797.839	81.589.846	-
AUMENTO DEL CAPITAL CIRCULANTE	8.912.002	-	198.207.993	-	-

Urbas Guadahermosa, S.A.

Informe de Gestión
correspondiente al ejercicio anual
terminado a 31 de diciembre de 2007

Introducción

El ejercicio 2007 de Urbas Guadahermosa S.A. ha estado marcado por varios acontecimientos relevantes. El primero de ellos ha sido la aprobación, en la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de enero de 2007, de la fusión por absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., el segundo, la crisis inmobiliaria que afectó a este sector con incidencia significativa sobre nuestra cotización, el tercero la adquisición de derechos de energías fotovoltaicas y el cuarto la expansión del Grupo en el extranjero.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2007 y evolución previsible durante el ejercicio 2008

La absorción indicada en primer lugar supuso una modificación extraordinaria del tamaño de la empresa, que se ha traducido en un incremento notable tanto en su cifra de negocio como en el volumen de activos gestionados. Así, al 31 de diciembre de 2007, la empresa disponía de 34 promociones en curso y terminadas junto con 3.712.087,53 m² de suelo, incluidas las opciones de compra. Igualmente el capital social se incrementó notablemente al estar constituido por 215.391.495 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,64 euros que suponen 137.850.556,80 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

La plantilla también ha aumentado hasta 49 personas, no previéndose aumentos significativos de la misma salvo en puestos especializados. En el contrato suscrito entre la Sociedad y el Director General se especifica que existe una indemnización de un año en caso de despido.

La crisis inmobiliaria, que ha tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, ha incidido negativamente en la cotización de nuestras acciones, que sin embargo han seguido manteniendo una altísima liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. El promedio diario de títulos cotizados fue de 1.929.026 con una rotación del capital del 2,37, lo que da una idea de la elevada liquidez, antes señalada.

Este riesgo de carácter cíclico de la actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables la subida de tipos de interés, la modificación de la normativa la alteración de las condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la disminución de incremento del PIB y el aumento del paro que origina unas menores rentas en el sector residencial hacia el que se dirige mayoritariamente la oferta de la Sociedad. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración.

Como entidad cotizada y de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24/1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV, la compra de participaciones significativas está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

Las participaciones significativas, al 31 de diciembre de 2007, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco 2000 S.L.) 4,108%, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 19,657%, D. Juan Antonio Ibáñez (directa e indirecta a través de Dos Provincias Construcciones S.L.) 22,798%, D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 19,994%. La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre estos accionistas, que afecten a la misma.

Acciones propias, Consejo de Administración y Estatutos

La autocartera, al 31 de diciembre de 2007, estaba representada por 10.259 acciones, con unas compras a lo largo del ejercicio de 347.000 acciones y unas ventas de 336.741 acciones. La Junta General celebrada el 29 de junio de 2007 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al cincuenta por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

El Consejo de Administración se encuentra también facultado, por acuerdo de la Junta indicada anteriormente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153. 1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

El artículo 16-b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo hasta que se realice la primera Junta General.

Con fecha 20 de diciembre de 2007, el Consejero D. David Fiter renunció a su puesto siendo aceptada esta dimisión por el Consejo de Administración.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad.

De acuerdo con el artículo 17. c de los Estatutos, corresponde a la Junta General aprobar la modificación de los mismos.

Inversiones

Las sociedades participadas por Urbas Guadahermosa S.A. al 100% son las siguientes: Urbanijar Ibérica S.L., Urbanizaciones y Transportes Maroc, Guadalmería S.L., Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria, Urbas Rumanía, Terfovol S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadahermosa Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadahermosa Activos S.L. y Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.. Además existen las siguientes participaciones :Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (80%), Frenchen Investment (51%), Geoatlanter S.L. (33%), Teleoro S.L. (34%) , y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Ninguna de estas sociedades ha operado con instrumentos financieros ni ha incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

En el ejercicio 2007 se han adquirido derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone unas laboriosas gestiones administrativas, tanto en lo que se refiere a los diferentes permisos como en las de adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares.

En el extranjero, el Grupo Urbas Guadahermosa ha centrado sus principales actividades en Tánger (Marruecos) y Sofía (Bulgaria).

Gastos de investigación y desarrollo

La Sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante los ejercicios 2007 y 2006.

Uso de instrumentos financieros derivados

La Sociedad no ha hecho uso de instrumentos financieros derivados durante los ejercicios 2007 y 2006.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente en funciones D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, a la espera de que decidiese la persona física que la representaría y que obtuviese el visto bueno de la Comisión de Nombramientos.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2008, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones	25.791.722
Cobros por venta de terrenos y solares	6.600.000
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	450.179
Cobros explotación	32.841.901
Pagos de solares	(30.201.088)
Pagos de edificios en curso y terminados	(3.791.073)
Otros pagos de explotación	(2.284.284)
Pagos explotación	(36.276.445)
Cash Flow por operaciones de explotación	(3.434.544)
Cash Flow neto otras operaciones	14.035.000
Cash Flow neto por deuda financiera	(14.185.332)
Cash Flow neto por impuestos estatales	5.200.633
Cash Flow por otras operaciones	5.050.301
Necesidades de financiación	1.615.757

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2007.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas, el mantenimiento de su financiación a corto plazo y aportaciones de sus accionistas. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2007 de Urbas Guadalupe, S.A., integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadalupe, S.A. en su reunión del día 27 de marzo de 2008. Dichas cuentas anuales e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2007, estando extendidos en 32 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

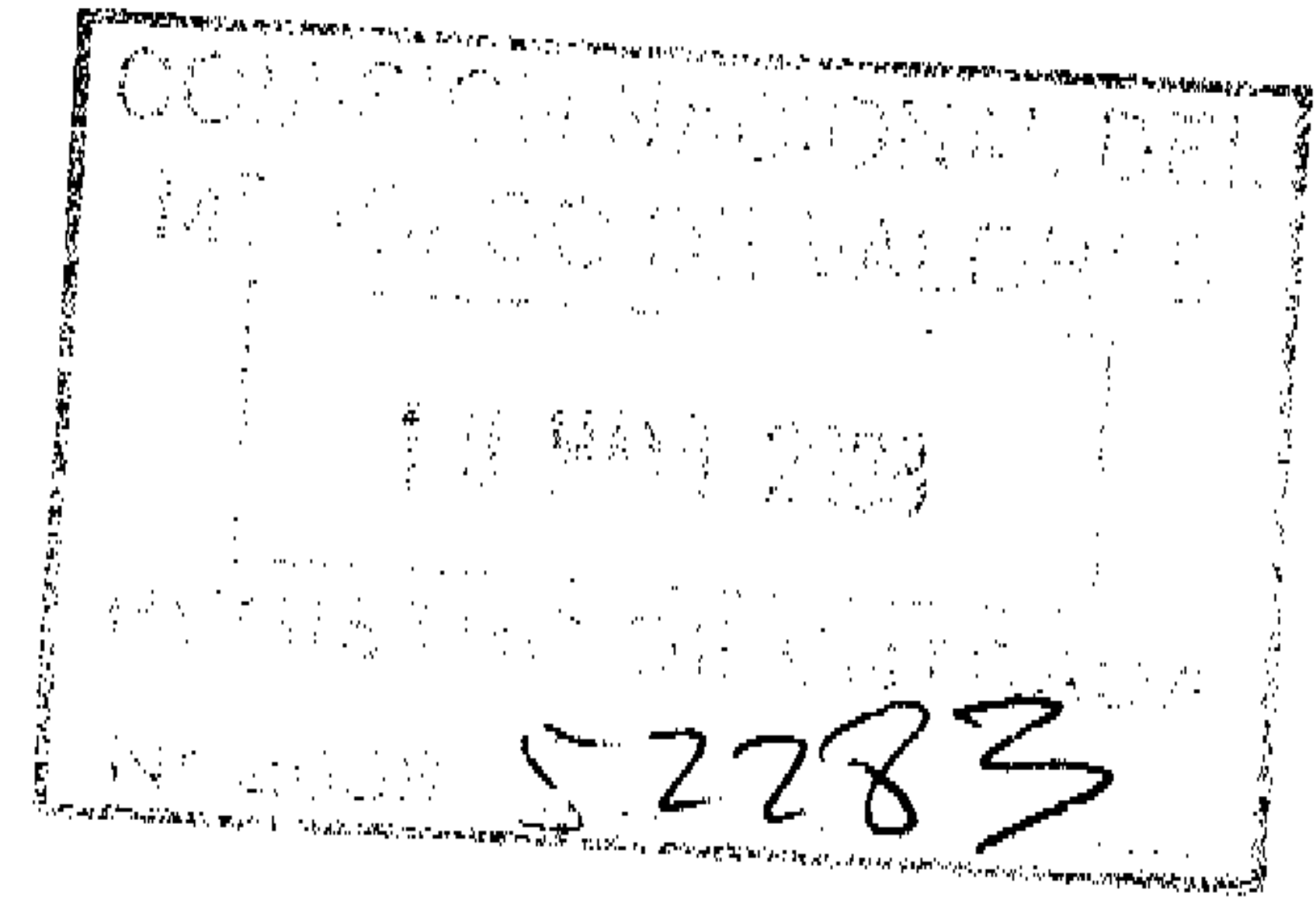
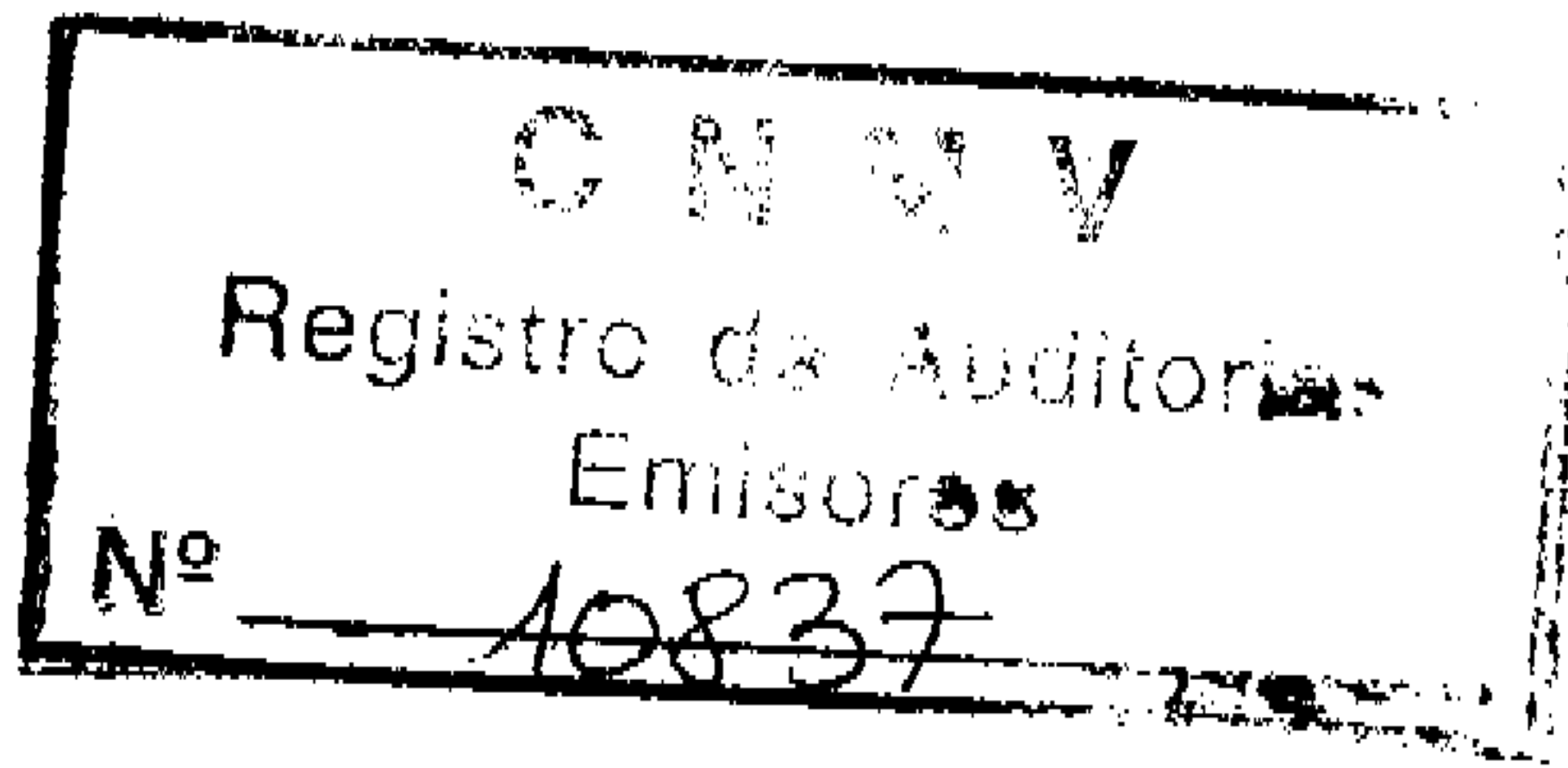
Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: D. IGNACIO CHECA ZAVALA

Consejero: D. ALFONSO MARTÍNEZ PELÁEZ

Consejero: D. JOAQUÍN MINGUEZ NAVARRO

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.



**URBAS GUADAHERMOSA,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Informe de Auditoría Independiente

Estados Financieros Consolidados del
ejercicio terminado el 31 de diciembre
de 2007 e Informe de Gestión

INFORME DE AUDITORÍA DE ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007, 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 los citados 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. 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 y del estado de cambios en el patrimonio neto, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2007, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007. Con fecha 24 de mayo de 2007 emitimos nuestro informe de auditoría de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2006, en el que expresamos una opinión favorable.
3. Durante el ejercicio 2007 URBAS GUADAHERMOSA, S.A. y Sociedades Dependientes desarrolló un plan de negocio que, entre otras actividades, supuso la realización de diversas inversiones. La negativa evolución del sector en el último año ha impedido el cumplimiento del plan de negocio previsto por el Grupo. Como consecuencia de lo anterior, los Administradores de la Sociedad Dominante están considerando diversas alternativas que permitan el pago de los compromisos adquiridos y la posibilidad de encarar el futuro con una estructura financiera más sólida. A la fecha actual, la capacidad del Grupo para recuperar los activos y liquidar los pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en las cuentas anuales consolidadas dependerá del éxito de las alternativas adoptadas, de forma que los activos puedan ser realizados en el plazo y por los importes previstos en dicho plan. El resultado final de este proceso no es susceptible de evaluación objetiva por nuestra parte.
4. En el ejercicio 2007, el Grupo ha cambiado el criterio de reconocimiento de los gastos financieros asociados a la construcción de la promoción de viviendas pasando de no reconocerlos como mayor importe de las existencias a reconocerlos como mayor valor de las mismas. Este cambio de criterio, que el Grupo no ha realizado con efectos retroactivos por considerar que el impacto no es significativo, tiene como objetivo adecuar el reconocimiento de los gastos financieros como parte integrante del activo en la Sociedad como se encuentra establecido en la Norma Internacional de Información Financiera número 23 que será adoptada por la Unión Europea para el ejercicio 2009 y ha supuesto un incremento en el resultado antes de impuestos, por importe de 4.494 miles de euros, por los gastos financieros activados en el ejercicio 2007 (véase Nota 5.o).
5. En nuestra opinión, excepto por los efectos de cualquier ajuste que pudiera ser necesario si se conociera el desenlace final de la incertidumbre descrita en el párrafo 3 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 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 2007, 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, excepto por el cambio de criterio indicado en el párrafo 4 anterior, con el que estamos de acuerdo, guardan uniformidad con las aplicadas en la preparación de los estados financieros correspondientes al ejercicio anterior.

6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2007 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 2007. 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. nº S0692



Joaquín Díez Martín

31 de marzo de 2008

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
DELOITTE, S.L.

Año **2008** N° **01/08/10052**

COPIA GRATUITA

.....
Este informe está sujeto a la tasa
aplicable establecida en la
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.
.....

**Urbas Guadalupe,
S.A. y Sociedades
Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas
correspondientes al ejercicio terminado
el 31 de diciembre de 2007, elaboradas
conforme a las Normas Internacionales
de Información Financiera e Informe de
Gestión



URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 (Euros)

ACTIVO	31.12.07	31.12.06
ACTIVO NO CORRIENTE:		
Activos intangibles (Nota 8)	3.977.134	49.123
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	2.179.648	2.199.949
Fondo de comercio (Nota 10)	15.733.723	-
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	506.014	1.461.608
Inversion en empresas asociadas (Nota 11)	63.850	-
Activos por impuestos diferidos (Nota 21)	7.086.401	7.391.417
Total activo no corriente	29.546.770	11.102.096
ACTIVO CORRIENTE:		
Existencias (Nota 12)	385.098.376	269.525.822
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	9.114.197	6.258.125
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	4.649.952	3.867.277
Administraciones Públicas deudoras (Nota 21)	12.487.659	9.855.449
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	3.526.725	2.775.230
Total activo corriente	414.876.909	292.281.901
TOTAL ACTIVO	444.423.679	303.383.998

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

URBAS GUADAHERRA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31.12.07	31.12.06
PATRIMONIO NETO: (Nota 15)		
Capital social	137.850.556	60.431.706
Deuda con socios	-	77.418.850
Prima de emisión	2.354.655	2.354.655
Reservas de la Sociedad Dominante	9.082.782	7.149.358
Reserva de fusión	(47.190.439)	(47.190.439)
Reservas en sociedades consolidadas	(1.722.898)	(6.411.720)
Beneficios/(Pérdidas) consolidados del ejercicio	5.954.760	6.697.518
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	106.329.416	100.449.928
Intereses minoritarios (Nota 17)	5.000	-
Total patrimonio neto	106.334.416	100.449.928
INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	884.607	884.607
PASIVO NO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 19)	4.699.700	291.210
Otros pasivos no corrientes (Nota 20)	1.062.073	498.563
Provisiones a largo plazo (Nota 18)	1.637.514	1.647.868
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 21)	14.427.164	19.303.103
Total pasivo no corriente	21.826.451	21.740.743
PASIVO CORRIENTE:		
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 19)	232.368.961	132.490.177
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 20)	64.667.405	46.032.195
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 21)	110.125	999.731
Otros pasivos corrientes (Nota 20)	18.231.714	786.618
Total pasivo corriente	315.378.205	180.308.720
TOTAL PASIVO	444.423.679	303.383.998

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto
forman parte integrante del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2007 y 2006.

URBAS GUADAHERRA Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTAS DE RESULTADOS CONSOLIDADAS CORRESPONDIENTES A LOS PERÍODOS FINALIZADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006

(Euros)

	31.12.07	31.12.06
Operaciones continuadas:		
Importe neto de la cifra de negocio (Nota 23.a)	49.162.649	38.405.384
Variación de existencias Incremento / (Disminución) (Nota 23.b)	(15.435.940)	32.346.698
Aprovisionamientos (Nota 23.b)	(18.735.263)	(56.799.266)
Gastos de personal (Nota 23.c)	(2.095.116)	(1.666.372)
Dotación a la amortización (Notas 8 y 9)	(91.653)	(95.469)
Servicios exteriores	(4.516.421)	(3.968.363)
Tributos	(1.028.007)	(684.396)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso/(Gasto)	(1.979.251)	181.348
Otros ingresos de explotación (Nota 23.f)	60.197	1.861.856
Otros gastos de explotación	(9.617)	(1.286.274)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO /(PÉRDIDA)	5.331.578	8.295.146
Ingresos financieros (Nota 23.e)	2.070.923	1.313.599
Gastos financieros (Nota 23.e)	(9.531.702)	(4.595.382)
Gastos financieros capitalizados (Notas 5.o, 12 y 23.e)	4.493.837	-
Resultado por la venta de activos financieros no corrientes (Nota 23.g)	(1.117.250)	-
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación Bfo / (pda) (Nota 23.d)	(110.031)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.137.355	5.013.363
Impuestos sobre las ganancias (Nota 21)	4.817.405	1.684.155
RESULTADO DEL EJERCICIO	5.954.760	6.697.518
ATRIBUIBLE A:		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	5.954.760	6.697.518
INTERESES MINORITARIOS	-	-

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 2007 y 2006.

URBAS GUADAHERMOSA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO EN LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006**

(Euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Deuda con Socios	Reserva de Fusión	Reserva Legal	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Dividendo a Cuenta	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldo al 1 de enero de 2006	503.658	-	-	-	100.072	5.116.087	(3.697.947)	(360.000)	2.899.318	4.474.770	9.035.958
Distribución del resultado 2005	-	-	-	-	-	2.033.271	2.081.499	360.000	-	(4.474.770)	-
Efecto por fusión	59.928.048	2.354.655	77.418.850	(47.190.439)	(100.072)	-	(4.795.272)	-	(2.899.318)	-	84.716.452
Resultado neto del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6.697.518	6.697.518
Saldo al 31 de diciembre de 2006	60.431.706	2.354.655	77.418.850	(47.190.439)	-	7.149.358	(6.411.720)	-	-	6.697.518	100.449.928
Distribución del resultado 2006	-	-	-	-	-	2.008.696	4.688.822	-	-	(6.697.518)	-
Efecto por fusión	77.418.850	-	(77.418.850)	-	-	-	-	-	-	-	-
Variación perímetro de consolidación	-	-	-	-	-	-	-	-	5.000	-	5.000
Adquisición y resultados de acciones propias	-	-	-	-	-	(75.272)	-	-	-	-	(75.272)
Resultado neto del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.954.760	5.954.760
Saldo al 31 de diciembre de 2007	137.850.556	2.354.655	-	(47.190.439)	-	9.082.782	(1.722.898)	-	5.000	5.954.760	106.334.416

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria adjunta y el Anexo I forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio del ejercicio 2007.

URBAS GUADAHERRA, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 Y 2006

(Euros)

	Ejercicio 2007	Ejercicio 2006
1. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado de explotación	5.331.578	8.295.146
Ajustes al resultado:		
Amortización (+)	91.653	95.469
Variación de provisiones (neto) (+/-)	1.979.251	(181.348)
Resultado de entidades valoradas por el método de la participación	(110.031)	-
Resultado ajustado	7.292.451	8.209.267
Pagos por impuestos (-)	1.295.589	(5.922.595)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	(111.078.717)	(106.016.404)
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	(4.835.324)	2.930.376
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	(782.675)	4.120.062
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (+/-)	36.080.307	65.227.889
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	(72.028.369)	(31.451.405)
2. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-):		
Entidades asociadas	(63.850)	-
Activos intangibles	(20.999.023)	(74.348)
Activos materiales	(68.706)	(2.121.735)
Activos financieros	-	(303.331)
Otros activos	-	(7.150.637)
	(21.131.579)	(9.650.051)
Desinversiones en (+):		
Entidades asociadas	-	973.529
Activos intangibles	1.331.803	-
Activos materiales	2.919	369.626
Activos financieros	(161.735)	-
Otros activos	305.016	-
	1.478.003	1.343.155
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	(19.653.576)	(8.306.896)
3. FLUJOS DE EFCTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Dividendos pagados (-)	-	(360.000)
Intereses cobrados y pagados netos	(7.460.779)	(3.281.783)
Disminución de otras deudas no corrientes (+)	(4.322.782)	-
Variación de reservas (-)	(75.272)	-
	(11.858.833)	(3.641.783)
Obtención de nueva financiación con entidades de crédito (+)	104.287.274	20.354.581
Aumentos de capital (+)	-	22.668.071
Obtención de financiación de otras deudas no corrientes (+)	-	884.607
Aumento de minoritarios (+)	5.000	-
	104.292.274	43.907.259
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	92.433.441	40.265.476
4. AUMENTO/ DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1)+(2)+(3)	751.495	507.174
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	2.775.230	2.268.056
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	3.526.725	2.775.230

Las Notas 1 a 29 descritas en la Memoria y el Anexo I adjunto forman parte integrante del Estado de Efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2007.

Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria Consolidada
correspondiente al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2007

1. Actividad del Grupo

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

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

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

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

De acuerdo con la NIIF 3 de Combinaciones de Negocios, se consideraron los aspectos incluidos en dicha norma con el objeto de identificar la sociedad 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 ajustaron 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.

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2007, 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 27 de marzo de 2008.

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 Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2007 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 2007 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.

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2006 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 29 de junio de 2007. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2007, se encuentran pendientes de aprobación por sus respectivas Juntas Generales de Accionistas. No obstante, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante entiende que dichas cuentas anuales serán aprobadas sin ninguna modificación.

b) Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera

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 Guadahermosa Proyectos Urbanísticos, S.L. las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2006 fueron preparadas como si fueran las primeras elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002 (en virtud de los 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):

1. Importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros que forman parte de las cuentas anuales.
2. 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
3. Un incremento significativo en la información facilitada en la memoria de las cuentas anuales consolidadas.

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

1. Se consideraron como coste de transición el coste registrado en libros bajo Plan General Contable (coste neto revalorizado por revalorizaciones legales).
2. No fue necesario registrar pérdidas actuariales correspondientes a planes de beneficios a empleados.
3. Se optó 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 tomó el Grupo son las siguientes:

1. Presentar el balance de situación clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.
2. Presentar la cuenta de resultados por naturaleza.
3. Presentar el estado de cambios en el patrimonio reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.
4. Presentar el estado de flujos de efectivo por el método indirecto.
5. Valorar los elementos de Propiedad, planta y equipos, Propiedades de inversión y los Activos intangibles utilizando el método de coste.
6. Mantener el criterio de no capitalizar intereses en sus activos corrientes ni en activos no corrientes. Este criterio ha sido modificado en el actual ejercicio 2007, siendo el actual el de capitalizar intereses tanto en los activos corrientes como en los activos no corrientes.
7. Integrar las participaciones en negocios conjuntos utilizando el método proporcional.

En el presente ejercicio, el Grupo ha adoptado la NIIF 7 Desgloses de instrumentos financieros, que entró en vigor el 1 de enero de 2007 para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha, así como las modificaciones efectuadas en la NIC 1 Presentación de estados financieros en relación con los desgloses de capital.

Como consecuencia de la adopción de la NIIF 7 y de las modificaciones de la NIC1, los desgloses cualitativos y cuantitativos de las cuentas anuales consolidadas relativos a instrumentos financieros y a la gestión del capital detallados en la Nota 26, han sido ampliados.

Por otra parte, cuatro interpretaciones del Comité de Interpretaciones de las NIIF (CINIIF) son también efectivas por primera vez en este ejercicio: CINIIF 7 Aplicación del procedimiento de reexpresión según la NIC 29, Información Financiera en economías hiperinflacionarias, CINIIF 8 Alcance de la NIIF 2, CINIIF 9

Nueva evaluación de derivados implícitos y CINIIF 10 Información financiera intermedia y deterioro del valor. La adopción de estas interpretaciones no ha tenido impacto en las cuentas anuales consolidadas del Grupo.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las siguientes normas e interpretaciones habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, bien porque su fecha de efectividad es posterior a la fecha de las cuentas anuales consolidadas, o bien porque no han sido aún adoptadas por la Unión Europea:

1. NIIF 8 relativa a "Segmentos Operativos". Esta norma deroga la NIC 14. La principal novedad de la nueva norma radica en que la NIIF 8 requiere a una entidad la adopción del "enfoque de la gerencia" para informar sobre el desempeño financiero de sus segmentos de negocio. Generalmente la información a reportar será aquella que la Dirección usa internamente para evaluar el rendimiento de los segmentos y asignar los recursos entre ellos. Los Administradores de la Sociedad Dominante no han evaluado aún el impacto que la aplicación de esta norma tendrá sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas.
2. Revisión de la NIC 23 relativa a "Costes por intereses". El principal cambio de esta nueva versión revisada de la NIC23 es la eliminación de la opción del reconocimiento inmediato como gasto de los intereses de la financiación relacionada con activos que requieren un largo periodo de tiempo hasta que están listos para su uso o venta. Esta nueva norma podrá aplicarse de forma prospectiva. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que su entrada en vigor no afectará a las cuentas anuales consolidadas, dado que no supondrá un cambio de política contable, al ser la opción de capitalización de estos costes el criterio contable seguido por el Grupo en el año 2007.
3. Revisión de NIC 1, relativa a "presentación de estados financieros". La nueva versión de esta norma tiene el propósito de mejorar la capacidad de los usuarios de estados financieros para analizar y comparar la información proporcionada en los mismos. Estas mejoras permitirán a los usuarios de las cuentas anuales consolidadas analizar los cambios en el patrimonio como consecuencia de transacciones con los propietarios que actúan como tales (como dividendos y recompra de acciones) de manera separada a los cambios por transacciones con los no propietarios (como transacciones con terceras partes o ingresos o gastos imputados directamente al patrimonio neto). La norma revisada proporciona la opción de presentar partidas de ingresos y gastos y componentes de otros ingresos totales en un estado único de ingresos totales con subtotales, o bien en dos estados separados (un estado de ingresos separado seguido de un estado de ingresos y gastos reconocidos).

También introduce nuevos requerimientos de información cuando la entidad aplica un cambio contable de forma retrospectiva, realiza una reformulación o se reclasifican partidas sobre los estados financieros emitidos previamente, así como cambios en los nombres de algunos estados financieros con la finalidad de reflejar su función mas claramente (por ejemplo, el balance será denominado estado de posición financiera).

Los impactos de esta norma serán básicamente de presentación y desglose. En el caso del Grupo, dado que no presenta regularmente un estado de ingresos y gastos reconocidos, supondrá la inclusión en las cuentas anuales de este nuevo estado financiero.

4. Revisión de la NIIF 3 relativa a "Combinaciones de negocios" y la modificación de la NIC 27 relativa a "Estados financieros consolidados y separados". La emisión de estas normas es consecuencia del proyecto de convergencia del principio internacional en lo referente a las combinaciones de negocio con los criterios contables de Estados Unidos de América. La NIIF 3 revisada y las modificaciones a la NIC 27 suponen cambios muy relevantes en diversos aspectos relacionados con la contabilización de las combinaciones de negocio que, en general, ponen mayor énfasis en el uso del valor razonable. Meramente a título de ejemplo, puesto que los cambios son significativos, se enumeran algunos de ellos, como los costes de adquisición, que se llevarán a gastos frente al tratamiento actual de considerarlos mayor coste de la combinación; las adquisiciones por etapas, en las que en la fecha de toma de control el adquirente revalorará su participación a su valor razonable; o la existencia de la opción de medir a valor razonable los intereses minoritarios en la adquirida, frente al tratamiento actual de medirlós como su parte proporcional del valor razonable de los activos netos adquiridos. Dado que la norma tiene una aplicación de carácter prospectivo, en general por las combinaciones de negocios realizadas los Administradores no se esperan modificaciones significativas por la introducción de esta

nueva norma. Sin embargo, dado los cambios en dicha norma los Administradores de la Sociedad Dominante no han evaluado aún el posible impacto que la aplicación de esta norma podría tener sobre las futuras combinaciones de negocios y sus respectivos efectos en las cuentas anuales consolidadas.

5. Modificación de NIIF 2 relativa a "Pagos basados en acciones". Esta modificación tiene básicamente por objetivo clarificar en la norma los conceptos de condiciones para la consolidación de los derechos ("vesting") y las cancelaciones en los pagos basados en acciones. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dicha modificación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

Modificación de CINIIF 11 relativa a Transacciones con acciones propias y del Grupo. Esta interpretación analiza la forma en que debe aplicarse la norma NIIF 2 "Pagos basados en acciones" a los acuerdos de pagos basados en acciones que afecten a los instrumentos de patrimonio propio de una entidad o a los instrumentos de patrimonio de otra entidad del mismo grupo (por ejemplo, instrumentos de patrimonio de la entidad dominante). Indica que las transacciones cuyo pago se haya acordado en acciones de la propia entidad o de otra entidad del grupo se tratarán como si fuesen a ser liquidadas con instrumentos de patrimonio propio, independientemente de cómo vayan a obtenerse los instrumentos de patrimonio necesarios. Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que la entrada en vigor de dicha interpretación no afectará significativamente a las cuentas anuales consolidadas.

c) Moneda funcional

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

d) Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

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

En las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2006 y 2007 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Alta Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por su Administradores - para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. La vida útil de los activos materiales y activos intangibles (Nota 8, 9 y 10).
2. El valor razonable de determinados activos no cotizados (Notas 11 y 14).
3. El importe de determinadas provisiones (Nota 18).
4. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (Nota 28).
5. La recuperabilidad de los fondos de comercio (Nota 10).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2007, 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 2006

Conforme a lo exigido por la NIC 1, la información contenida en esta Memoria referida al ejercicio 2006 se presenta a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2007 y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2006 (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 11).

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

1. El patrimonio de sus participadas: se presenta en el capítulo "Intereses Minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo "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 Guadahermosa, S.A. y sus Sociedades dependientes) durante los ejercicios 2006 y 2007 han sido las siguientes:

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:

1. 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.
2. Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 6.069.702 euros.
3. 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 Dominante reduce su participación en el capital social de Teleoro Medios, S.L. 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.

Ejercicio 2007

Entradas

En el ejercicio 2007, se produce la incorporación de las siguientes sociedades:

- Loinsa, S.A. con una participación del 90% y un coste asociado a la misma de 45.000 euros.
- Frechen Investment, S.L. con una participación del 50% y un coste asociado a la misma de 601.533 euros. La contabilización de esta combinación de negocios ha originado un fondo de comercio de 600.030 euros (véase Nota 10) que conforme a lo establecido en la NIIF 3 podrá ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Frechen Investment, S.L., son las siguientes:

	Euros
Existencias	15.036.717
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	15.548.665
Patrimonio Neto atribuible	772
Resultado de explotación	(731)
Pérdidas Antes de Impuestos	(731)
Pérdidas Después de Impuestos	(731)

Dada la actividad de la sociedad adquirida, se espera que la mayor parte del fondo de comercio se asigne a los terrenos que mantiene en su epígrafe de "Existencias". En consecuencia, la asignación del fondo de comercio no habría tenido impactos significativos en el ejercicio 2007.

- Terfovol, S.A. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 18.015.000 euros. La contabilización de esta combinación de negocios ha originado un fondo de comercio de 14.416.841 euros (véase Nota 10) que conforme a lo establecido en la NIF 3 podrá ser objeto de asignación definitiva dentro de los doce meses siguientes a la fecha de adquisición. Las principales masas patrimoniales de los estados financieros de Terfovol, S.A., son las siguientes:

	Euros
Existencias	5.361.614
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	2.157.475
Patrimonio Neto atribuible	3.603.554
Resultado de explotación	(6.547)
Beneficio Antes de Impuestos	5.395
Beneficio Después de Impuestos	5.395

Dada la actividad de la sociedad adquirida, se espera que la mayor parte del fondo de comercio se asigne a los derechos de explotación de parques fotovoltaicos que ostenta, es decir activos intangibles de vida indefinida. Por tanto, la asignación del fondo de comercio no habría tenido impactos significativos en el ejercicio 2007.

- Gedpro Casatejada, S.L. con una participación del 100% y un coste asociado a la misma de 3.006 euros.
- Adquisición del 99% del capital social de Parques Fotovoltaicos Fuenteno y Valdenoches, S.L. por suscripción de la ampliación de capital realizada en fecha 17 de diciembre con prestación no dineraria por importe de 1.330.000 euros.
- Urbas Rumania, S.A. constituida en el ejercicio 2007 y con una participación efectiva del 100% (participación del 99% de Urbas Gudahermosa, S.A. y un 1% Urbas Bulgaria, S.L.U.).

Salidas

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante vende, a uno de sus accionistas (Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.), su participación del 50% en Epcenor Proyectos Urbanísticos, S.L. por un importe de 6.700.000 euros (véase Nota 24) y obteniendo una plusvalía neta de impuestos de 1.255.464 euros (véase Nota 23.g), por lo que deja de formar parte del grupo de consolidación. Asimismo, en el mes de diciembre, procede a la venta de la participación del 99% en Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L., por importe de 1.550.000 euros, obteniendo una plusvalía, de 220.000 euros (véase Nota 23.g).

Otras variaciones

En el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante reduce su participación en el capital social de Teleoro Medios, S.L. hasta dejarla en un 34% del mismo.

También en el ejercicio 2007, la Sociedad Dominante ha realizado una aportación de 60.000 euros a Larisa, S.L., de la cual tiene una participación del 50% del capital por la ampliación de capital realizada en julio 2007, por importe de 120.000 euros.

4. 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	(11.842.364)
Distribución: A resultados negativos ejercicios anteriores	(11.842.364)

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2007 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.

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

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.

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.g anterior, están registrados a su valor razonable, entendido como el precio de coste en la fecha de adquisición.

c) Fondo de comercio

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

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

Los fondos de comercio sólo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso.

Los fondos de comercio generados en la adquisición de empresas asociadas se registran como mayor valor de la participación.

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

Para realizar el mencionado test de deterioro todos los fondos de comercio son asignados a una o más unidades generadoras de efectivo.

d) 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.

e) 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 2006 y 2007, el Grupo no mantenía operaciones de arrendamiento financiero ni operativo.

f) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

Con motivo de las operaciones societarias del ejercicio 2006 se actualizaron los valores de determinadas existencias de acuerdo a las tasaciones de expertos independientes (Notas 2 y 3.h).

g) 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.

h) 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.

i) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. 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".

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

Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, el Grupo no mantenía instrumentos financieros derivados.

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

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

Préstamos bancarios

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

Acreedores comerciales

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

j) 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 2007, la Sociedad Dominante mantiene 10.259 acciones

propias valoradas por un importe total de 18.967 euros. Al 31 de diciembre de 2006, no se poseían acciones de la Sociedad Dominante.

En la Nota 16 se muestra un resumen de las transacciones realizadas con acciones propias en el ejercicio 2007.

Al 31 de diciembre de 2007, la cifra total de acciones de la Sociedad Dominante en el balance consolidado representaba el 0,005% del total de acciones de Urbas Guadahermosa, S.A. a esa fecha.

k) 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 2007, 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 18 y 20).

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.

l) Indemnizaciones por retiro y prestaciones post-empleo

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

En el ejercicio 2007 y 2006, el Grupo no tiene ningún tipo de beneficios post-empleo, o planes de prestaciones comprometidos con sus consejeros.

m) 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 21).

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula a partir de la base imponible del ejercicio. La base imponible difiere del resultado neto presentado en la cuenta de resultados porque excluye partidas de

ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y excluye además partidas que nunca lo son. El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha de cierre del balance de situación.

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

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

No obstante lo anterior:

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

n) 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.

o) Costes por intereses

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

En el ejercicio 2006 no se capitalizaron intereses correspondientes a este tipo de activos, reconociéndose en resultados los intereses devengados. En el ejercicio 2007, el importe de intereses capitalizados en estos activos han sido de 4.493.837 euros. El efecto que supondría haber aplicado el criterio de capitalizar intereses en dichos activos con efectos retroactivos, de acuerdo a lo establecido en la NIC 8 en lo que respecta a Cambios en políticas contables, no sería significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios 2006 y 2007.

p) Resultado de explotación

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

q) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

r) Saldos y transacciones en moneda extranjera

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

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

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

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambios medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El 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 2007 y 2006, por tipo de moneda y para los principales epígrafes de los balances de situación consolidados, han sido los siguientes:

Moneda Extranjera	Contravalor en Euros			
	2007		2006	
	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito	Existencias	Deudas con Entidades de Crédito
Leva	46.161.570	40.000.000	-	-
Dirham	32.154.903	26.670.886	10.840.605	6.734.313
Total	78.316.473	66.670.886	10.840.605	6.734.313

Las transacciones significativas, en el 2007, en moneda distinta del euro, han sido las siguientes:

- Compra de un solar por parte de la sociedad del Grupo Urbas Bulgaria, S.L.U. que da lugar a las existencias y las deudas con entidades de crédito indicadas en la tabla.
- Compra de solares y promoción en curso 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.

s) Activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta

Al cierre de los ejercicios 2007 y 2006, el Grupo no posee ningún activo mantenido para la venta, en el sentido definido por la NIIF 5, por importe significativo.

t) 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	
	2007	2006
Existencias	279.315.276	103.649.653
Total activos corrientes	279.315.276	103.649.653
Deudas con entidades de crédito	191.675.951	89.911.431
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	-	2.395.706
Total pasivos corrientes	191.675.951	92.307.137

6. Beneficio por acción

a) *Beneficio básico por acción*

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

De acuerdo con ello:

	Euros	
	2007	2006
Resultado neto del ejercicio	5.954.760	6.697.518
Número medio ponderado de acciones en circulación (número de acciones)	157.299.303	76.954.187
Beneficio básico por acción (euros)	0,038	0,087

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 2007 y 2006, el beneficio diluido por acción de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes era igual al beneficio básico por acción.

7. Información por segmentos

a) *Criterios de segmentación*

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

Segmentos principales – de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor al cierre del ejercicio 2007, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En el ejercicio 2007 el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados

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

Segmentos secundarios – geográficos

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España. Determinadas sociedades participadas por la Sociedad Dominante operarán en otros mercados (Portugal, Bulgaria y Marruecos, principalmente) a partir del ejercicio 2008, pero dado que al cierre del presente ejercicio aún no han iniciado su actividad no existen importes procedentes de las mismas integrados en la cuenta del resultados consolidada del ejercicio 2007.

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

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

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

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

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

Información de segmentos principales

	Miles de euros									
	Venta de Promoción		Patrimonio en Renta		Venta de Suelo		Otros		Total Grupo	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Ingresos:										
Ventas	48.512	37.914	564	17	-	72	87	402	49.163	38.405
Total ingresos	48.512	37.914	564	17	-	72	87	402	49.163	38.405
Resultados:										
Rdo. del segmento	5.554	7.887	(161)	4	-	1	(62)	403	5.331	8.295
Rdo. de explotación	5.554	7.887	(161)	4	-	1	(62)	403	5.331	8.295
Ingresos financieros	1.825	398	6	-	-	891	240	25	2.071	1.314
Gastos financieros netos	(4.927)	(4.336)	(87)	(2)	-	(66)	(24)	(191)	(5.038)	(4.595)
Resultado venta activos financieros no corrientes	(1.117)	-	-	-	-	-	-	-	(1.117)	-
Rdo. Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	-	-	(110)	-	(110)	-
Resultado antes de impuestos	1.335	3.949	(242)	2	-	826	44	237	1.137	5.014

Información de segmentos secundarios

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

8. Inmovilizaciones inmateriales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2007 y 2006, ha sido el siguiente:

	Euros		
	Derechos de Explotación y otro inmovilizado inmaterial	Aplicaciones Informáticas	Total
Coste:			
Saldos al 1 de enero de 2006	1.803	11.192	12.995
Adiciones	50.000	-	50.000
Retiros	-	(9.337)	(9.337)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	51.803	1.855	53.658
Adiciones	5.250.000	-	5.250.000
Incorporaciones perímetro consolidación	15.300	-	15.300
Retiros	(1.331.803)	-	(1.331.803)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	3.985.300	1.855	3.987.155
Amortización acumulada:			
Saldos al 1 de enero de 2006	-	(2.157)	(2.157)
Dotaciones	(3.342)	(3.547)	(6.889)
Retiros	-	4.511	4.511
Saldos al 31 de diciembre de 2006	(3.342)	(1.193)	(4.535)
Dotaciones	(4.976)	(510)	(5.486)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(8.318)	(1.703)	(10.021)
Activo material neto:			
Saldos al 31 de diciembre de 2006	48.461	662	49.123
Saldos al 31 de diciembre de 2007	3.976.982	151	3.977.134

Las adiciones del ejercicio 2007 corresponden a la compra de determinados derechos de explotación de parques fotovoltaicos a "Desarrollos Empresariales Guadiana, S.L.". Dichos derechos de explotación no tienen limitación temporal, por lo que no están siendo amortizados. No obstante, tal y como se indica en la Nota 5.d), con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado. Al 31 de diciembre de 2007, no se han producido minusvalías por este concepto.

Los retiros del ejercicio corresponden a la aportación no dineraria realizada, a coste, para la ampliación de capital de la sociedad "Parques Fotovoltaicos de Fuentenovilla y Valdenoches, S.L.", vendida en 2007 (véase Nota 23.g), consistente en los derechos de explotación de ambos parques fotovoltaicos.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación consolidado, en los ejercicios 2007 y 2006, ha sido el siguiente:

	Euros				
	Terrenos y Construcciones	Otras Instalaciones y Mobiliario	Equipos Informáticos	Otro Inmovilizado	Total
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2006	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)	-	(385.331)
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.056.259	178.542	81.566	10.429	2.326.796
Adiciones	25.901	25.104	11.533	6.247	68.785
Retiros	(228)	(1.980)	(21.195)	-	(23.403)
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.081.932	201.666	71.904	16.676	2.372.178
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2006	(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)
Dotaciones	(42.220)	(26.867)	(14.623)	(2.457)	(86.167)
Retiros	-	692	19.792	-	20.484
Trasposos	(15.668)	-	15.668	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	(73.123)	(71.500)	(44.775)	(3.132)	(192.530)
Activo material neto:					
Saldos al 31 de diciembre de 2006	2.041.024	133.217	15.954	9.754	2.199.949
Saldos al 31 de diciembre de 2007	2.008.809	130.166	27.129	13.544	2.179.648

Las principales adiciones del ejercicio 2007 corresponden a una serie de obras de remodelación en las oficinas de Guadalajara en las que la Sociedad Dominante presta su actividad y a la adquisición de mobiliario asociado a las mismas. Por su parte, las principales adiciones del ejercicio 2006 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 los ejercicios 2007 y 2006.

Al 31 de diciembre de 2007 y al 31 de diciembre de 2006, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2007, existen activos inmobiliarios por importe de 964.900 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2007, asciende a 551.027 euros (véase Nota 19). Al 31 de diciembre de 2006 existen activos inmobiliarios por importe de 326.000 euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2006, asciende a 291.210 euros (véase Nota 19).

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

10. Fondo de comercio

El fondo de comercio se determina por la diferencia existente entre el coste de adquisición de la participación, directa o indirecta, de la Sociedad Dominante en el capital de la sociedad dependiente y el valor de los fondos propios de la mencionada sociedad dependiente afectado por el porcentaje de participación a la fecha de adquisición, una vez ajustados, a los solos efectos de la consolidación, por la cuantificación a valor razonable de aquellos elementos patrimoniales, tangibles e intangibles de la sociedad dependiente que cumplan los requisitos para reconocerse como activos, cuyo valor de mercado es significativamente distinto al contable. Dicho proceso puede realizarse o modificarse hasta un año después de la fecha de compra.

El fondo de comercio no se amortiza, sin embargo, tal como se indica en la Nota 5.c, se somete, como mínimo en el cierre de cada ejercicio, a un "test de deterioro" con objeto de registrarlo al menor de su valor razonable, estimado en base a los flujos de caja esperados, o del coste de adquisición calculado según lo expuesto en el párrafo anterior, disminuido en su caso por los deterioros experimentados en ejercicios precedentes.

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

	Euros		
	31-12-06	Altas	31-12-07
Fondo de comercio	-	15.733.723	15.733.723
Total fondo de comercio	-	15.733.723	15.733.723

El detalle de altas por sociedades es el siguiente:

	Euros	
	2007	2006
Urbas Terfovol, S.A.	14.416.841	-
Frechen Investment, S.L.	600.030	-
Subgrupo Urbas Bulgaria, S.L.U.	716.852	-
Total	15.733.723	-

En relación con las principales adiciones habidas en el ejercicio 2007 hay que indicar que han sido detalladas en la Nota 3.h "Variaciones del perímetro de consolidación" de esta memoria.

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Euros
Saldos al 1 de enero de 2006	973.529
Variaciones perímetro consolidación	(973.529)
Resultados del ejercicio	-
Pago de dividendos	-
Saldos al 31 de diciembre de 2006	-
Variaciones perímetro consolidación	63.850
Resultados del ejercicio	-
Saldos al 31 de diciembre de 2007	63.850

La variación del ejercicio 2006 corresponde a la eliminación de la participación en Urbas, adquirida en el ejercicio 2005, por fusión en el ejercicio 2006. La variación del ejercicio 2007 corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

Sociedad	Euros
Teleoro, S.L.	(37.545)
Geoatlant, S.L.	99.053
El Decano Audiovisual, S.L.	2.640
Ediciones Publicaciones Guadahermosa 2000	(298)
	63.850

Los saldos con empresas asociadas, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, son los siguientes:

	Euros	
	2007	2006
Teleoro, S.L.	163.362	-
Total	163.362	-

12. Existencias

La composición de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es la siguiente:

	Euros	
	2007	2006
Terrenos y solares	200.039.911	105.465.416
Promociones en curso	137.528.904	142.073.539
Inmuebles terminados	46.967.058	21.337.988
Anticipos a proveedores	16.818.687	14.706.101
Provisiones	(16.256.184)	(14.057.222)
Total	385.098.376	269.525.822

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, 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 asignaron determinadas plusvalías a existencias con motivo de la mencionada adquisición por un importe de 46.481 miles de euros. Durante el ejercicio 2007 se han realizado existencias con una plusvalía asignada de 12.441 miles de euros (136 miles de euros en 2006), 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 32,5%.

El importe activado en existencias por intereses financieros correspondientes al ejercicio 2007 ha sido de 4.493.837 euros (véase Nota 23.e). En el ejercicio 2006 no se activaron intereses (véase Nota 5.o).

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, 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 2007 y 2006, ascienden a 224.643.838 y 121.929.819 euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2007, existen compromisos firmes de compra de diferentes solares, documentados en contrato privado o escritura pública, por importe de 167.704 miles de euros, de los cuales 15.446 miles de euros se han materializado en pagos. No existían compromisos firmes de compra al 31 de diciembre de 2006.

Al 31 de diciembre de 2007 y a 31 de diciembre de 2006 no existen compromisos de venta de solares.

Los compromisos de venta de promociones contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, ascienden a 47.779 y 70.223 miles de euros respectivamente, de los cuales 9.983 y 11.312 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 20).

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo al 31 de diciembre de 2007, calculado en función de las tasaciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 501.965.611 euros. La valoración ha sido realizada de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) de Gran Bretaña, y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC). Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo mantiene una provisión para existencias por importe de 16.256.184 euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 2.198.962 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2007 adjunta y el resto procede de ejercicios anteriores.

13. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

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

	Euros	
	2007	2006
Cientes	5.201.109	1.484.474
Cientes efectos comerciales a cobrar	3.095.229	2.646.184
Cientes efectos comerciales descontados	133.964	164.130
Cientes efectos comerciales impagados	54.257	136.857
Provisiones	(84.081)	(48.081)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	8.400.478	4.383.564
Empresas del grupo y asociadas deudores	163.362	713.925
Deudores diversos	550.357	1.160.636
Total otros activos corrientes	713.719	1.874.561
Total	9.114.197	6.258.125

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.

La variación en la provisión de insolvencias corresponden a la provisión dotada a los clientes Ratioinver, S.A. y Sousa y Oma, S.L. por importe total de 36.000 euros. 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.

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

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			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Activos financieros mantenidos a vencimiento	506.014	6.109.135	1.461.608	5.332.573
Total bruto	506.014	6.109.135	1.461.608	5.332.573
Pérdidas por deterioro	-	(1.459.183)	-	(1.465.296)
Total neto	506.014	4.649.952	1.461.608	3.867.277

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.

Al 31 de diciembre de 2006 y 2007, el Grupo Urbas Guadahermosa, 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 2007 y 2006, es el siguiente:

	Euros			
	No Corriente		Corriente	
	2007	2006	2007	2006
Depósitos y fianzas	-	861.138	3.379.610	1.883.569
Otras participaciones	689	21.050	-	-
Otros valores	16.692	12.100	2.307	665.641
Deudores a largo plazo	79.889	-	-	-
Otros créditos	408.744	399.436	2.727.218	2.749.444
Créditos a empresas asociadas	-	167.884	-	33.919
Total	506.014	1.461.608	6.109.135	5.332.573

El epígrafe de "Otros créditos", del activo no corriente, recoge, principalmente, una serie de créditos que mantiene Guadahermosa Grupo Inmobiliario con "Arrabal del Agua, S.L.", "Iror Inversiones, S.L." y "Dos Provincias, S.L." (todos ellos accionistas de la Sociedad) por importes de 147.304, 124.066 y 124.066 euros, respectivamente (véase Nota 24). Los mencionados créditos no devengan intereses.

Por su parte, el epígrafe de "Otros créditos" recoge, principalmente, dos préstamos a las sociedades, Almenar de Villas, S.L. y Meridional Meco, S.L., por importes de 1.141.923 euros y 258.142 euros, respectivamente, que presentan problemas de recuperabilidad y se encuentran totalmente provisionados, habiéndose dotado en ejercicios anteriores.

15. Capital y reservas

Capital social

Al 31 de diciembre de 2007, el capital suscrito de la Sociedad Dominante se compone de 215.391.495 acciones nominativas de 0,64 euros de valor nominal cada una, totalmente desembolsadas.

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 2007 y 2006, ascendía a 2.354.655 euros.

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 2007. 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.

Deuda con socios

El epígrafe "Deuda con socios" recogía el importe correspondiente al capital social emitido por la Sociedad dentro del proceso de fusión acontecido el pasado ejercicio y 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 presentaba como cuenta por pagar con socios. Una vez inscrita la fusión, en el ejercicio 2007 ha pasado a registrarse como capital social, correspondiendo a 120.966.953 acciones de 0,64 euros de valor nominal cada una.

Reservas de fusión

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

Reserva acciones propias

Al 31 de diciembre de 2007, la Sociedad Dominante posee 10.259 acciones propias cuyo valor nominal supone el 0,005% del capital social. El saldo de la cuenta "Reserva para acciones propias", al 31 de diciembre de 2007, cubría en su totalidad el valor neto contable de las acciones propias.

Reserva voluntaria

Esta reserva es de libre disposición. Al 31 de diciembre de 2007, no existen reservas por este concepto.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	2007	2006
Sociedad Dominante --- ajustes de consolidación	(4.297.666)	(9.035.359)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	44.785	45.816
Guadalmería, S.L.	(527.867)	(148.172)
Teleoro Medios, S.L.	-	(6.278)
Larisa Capital, S.L.	(12.431)	743
Urbanijar, S.L.	2.770.659	2.575.473
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	174.768	3.300
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	37.270	40.144
Guadahermosa Activos, S.L.	95.969	(178.457)
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(1.444)	-
Mulota Corporate, S.L.	11.833	31.515
Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L.	1.849	-
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	(1.702.275)	(6.411.720)
Geoatlant, S.L.	(1.800)	-
El Decano Audiovisual, S.L.	(560)	-
Ediciones Publicaciones Guadahermosa 2000	(5.872)	-
Teleoro Medios, S.L.	(12.391)	-
Reservas en Sociedades por el método de puesta en equivalencia	(20.623)	-
Total	(1.722.898)	(6.411.720)

16. Acciones propias

En la Junta General de Accionistas de fecha 29 de junio de 2007 se autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante a la adquisición derivativa de acciones propias, durante un plazo máximo de 18 meses, y con sujeción a los requisitos establecidos en el artículo 75 y Disposición adicional primera de la Ley de Sociedades Anónimas.

Conforme a esta autorización, a lo largo del ejercicio 2007, las entidades consolidadas han realizado las siguientes transacciones con acciones emitidas por la Sociedad Dominante:

	Acciones Directas	Euros	% sobre Capital
Saldo al 1 de enero de 2006	-	-	-
Compras	-	-	-
Ventas	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-	-	-
Compras	347.000	641.371	0,161%
Amortización	-	-	-
Ventas	(336.741)	(622.404)	(0,156%)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	10.259	18.967	0,005%
Resultado reconocido en reservas en 2006 (neto de impuestos)	-	-	-
Resultado reconocido en reservas en 2007 (neto de impuestos)	-	(56.305)	-

17. Intereses minoritarios

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

Descripción	Euros					Total
	Loinsa Portugal, S.A.	Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	Teleoro Medios, S.L.	Urbanijar, S.L.	Marina Tropical, S.L.	
Saldo al 1 de enero de 2006	-	19.668	(1.884)	2.881.528	6	2.899.318
Otras variaciones	-	(19.668)	1.884	(2.881.528)	(6)	(2.899.318)
Resultado del ejercicio 2006	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2006	-	-	-	-	-	-
Variaciones al perímetro	5.000	-	-	-	-	5.000
Resultado del ejercicio 2007	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2007	5.000	-	-	-	-	5.000

Los cambios en el perímetro de 2007 se deben a la compra del 90% del capital social de la sociedad "Loinsa Portugal, S.A."

Los cambios en el perímetro de 2006 se debieron, por una parte, a la fusión de la Sociedad Dominante con Urbas Proyectos Urbanísticos, S.A. que poseía el resto del capital social de Urbanijar, S.L., a la venta de participaciones en Teleoro Medios, S.L. que hizo que pasase a consolidarse por el método proporcional, y a la venta de las participaciones de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. y Marina Tropical, S.L. que hizo que salieran del perímetro de consolidación.

No existen socios externos con una participación superior al 10% en las sociedades del Grupo.

18. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de "Provisiones a largo plazo", en los ejercicios 2007 y 2006, es el siguiente:

Descripción	Euros
Saldo al 1 de enero de 2006	528.985
Incorporaciones perímetro	1.118.883
Saldo al 31 de diciembre de 2006	1.647.868
Dotaciones	-
Aplicaciones	(10.354)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.637.514

El importe de esta partida recoge el importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios, reclamaciones o compromisos.

19. Deudas con entidades de crédito y acreedores por arrendamiento financiero

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

	Euros	
	2007	2006
Pólizas de crédito y préstamo	9.767.538	9.519.731
Deuda por intereses	720.390	375.332
Préstamos hipotecarios	225.194.863	122.221.029
Deuda por efectos descontados	1.385.870	665.295
	237.068.661	132.781.387
Vencimientos previstos:		
A un año	54.540.226	42.578.746
A dos años	83.374.470	10.795.859
A tres años	6.321.991	600.000
A cuatro años	5.375.877	206.718
A cinco años o posteriores	87.456.097	78.600.064
Saldos incluidos en pasivo corriente	232.368.961	132.490.177
Saldos incluidos en pasivo no corriente	4.699.700	291.210

Dentro del epígrafe "Pólizas de crédito y préstamo" se incluye un préstamo de cuatro millones de euros con garantía pignoraticia sobre acciones.

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. El Grupo, al 31 de diciembre de 2007, tiene un disponible en sus pólizas de crédito ascendente a 2.520.780 euros.

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2007 ascienden a 9.531.702 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2007, estaban devengados y no vencidos 720.390 euros. Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2006 ascendieron a 4.411.182 euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2006, estaban devengados y no vencidos 375.332 euros.

El Grupo no ha utilizado ni mantiene, al cierre del ejercicio 2007, instrumentos financieros derivados.

20. Otros pasivos y Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

	Euros			
	2007		2006	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Préstamos recibidos de otras empresas	898.863	-	346.215	123.114
Fianzas y depósitos recibidos	163.210	8.832	152.348	8.532
Remuneraciones pendientes de pago	-	2.960	-	57.889
Provisión Riesgos y Gastos Corto Plazo	-	10.130	-	-
Otras deudas no comerciales	-	18.209.792	-	597.083
Total bruto	1.062.073	18.231.714	498.563	786.618

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

En el epígrafe "Préstamos recibidos de otras empresas" se recogen, principalmente, las retenciones en concepto de garantía por los suministros y compras que realiza el Grupo a los diferentes proveedores. Esta retención será devuelta llegada la fase de finalización y entrega de la promoción.

Por su parte, el epígrafe "Otras deudas no comerciales", recoge, principalmente, los siguientes préstamos:

Concepto	Euros
Préstamo Nova Lunari	6.375.000
Préstamos con socios	11.463.736
Total	17.838.736

El epígrafe de "Préstamos con socios" recoge, al 31 de diciembre de 2007, préstamos con las sociedades accionistas "Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.", "Dos Provincias, S.L." e "Iror Inversiones, S.L." por importes de 4.163.736, 6.450.000 y 850.000 euros, respectivamente (véase Nota 24). Estos préstamos no devengan intereses.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

	Euros	
	2007	2006
Proveedores	7.628.213	10.892.516
Proveedores efectos a pagar	29.265.215	17.243.043
Proveedores por compras de terrenos	17.791.115	4.704.852
Anticipos de clientes	9.982.862	13.191.784
Total bruto	64.667.405	46.032.195

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

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

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

21. 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							
	31-12-2007				31-12-2006			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Impuesto sobre beneficios anticipado	-	7.086.401	-	-	494.296	7.391.417	78.861	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	10.147.596	-	14.253	-	7.442.740	-	137.243	-
H.P. Impuesto Sociedades	2.340.063	-	-	-	1.689.812	-	176.145	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	50.676	-	50.872	-	129.459	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	32.527	-	-	-	185.969	-
Otros	-	-	12.669	-	177.729	-	292.054	-
Impuesto sobre beneficios diferido	-	-	-	14.427.164	-	-	-	19.303.103
Total	12.487.659	7.086.401	110.125	14.427.164	9.855.449	7.391.417	999.731	19.303.103

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 2007 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 326.622 euros. El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos correspondientes a los ejercicios 2007 y 2006 es el siguiente:

	Euros			
	2007		2006	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Costa Rey	-	6.300.142	-	7.404.439
Plusvalías asignadas activos Urbas	-	5.928.432	-	7.107.360
Plusvalía asignada en aportación no dineraria	-	2.198.590	-	2.198.590
Créditos fiscales	6.824.578	-	6.824.578	-
Ajustes NIIF	261.823	-	566.839	2.592.714
Total	7.086.401	14.427.164	7.391.417	19.303.103

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2007 y 2006 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

	Euros	
	2007	2006
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	1.137.355	5.013.363
Diferencias permanentes	47.741	741.097
Base contable	1.185.096	5.754.460
Gasto por impuesto sobre sociedades	385.156	2.014.061
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	(326.622)	(422.238)
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	(4.875.939)	-
Créditos fiscales registrados	-	(3.275.978)
Gasto por impuesto sobre sociedades	(4.817.405)	(1.684.155)

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 minorra 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 2007 y 2006 asciende a (4.817.405) y (1.684.155) euros, respectivamente, tal como se ha recogido en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta. En el ejercicio 2007, las diferencias permanentes corresponden al pago de impuestos atrasados, multas y sanciones, por importe de 47.741 euros.

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, es el siguiente:

Euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.411.878	2012
1998	807.316	2013
2001	2.891.612	2016
2002	253.761	2017
2003	503.464	2018
2004	4.455.972	2019
2005	584.286	2020
Total	16.908.289	

El Grupo únicamente registra los impuestos diferidos activos asociados a bases imponibles en las que no existe duda en cuanto a su recuperación que, al 31 de diciembre de 2007 y 2006, ascendían a 6.824.578 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.

22. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 2.456.860 euros.

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

Al 31 de diciembre de 2006 el Grupo tenía constituidos avales por importe de 2.600.000 euros.

23. 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 2007 y 2006, es como sigue:

Año 2007	Ventas	Año 2006	Ventas
Madrid	542.110	Almería	8.468.565
Almería	10.282.248	Guadalajara	24.811.882
Guadalajara	36.162.449	Málaga	5.124.937
Málaga	2.175.842		
Total	49.162.649	Total	38.405.384

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2007 y 2006 existen una serie de compromisos de venta frente a terceros formalizados mediante contrato privado, por importe de 47.779 y 70.223 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 9.983 y 11.312 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 2007 es el siguiente:

	Euros	
	2007	2006
+/- Variación de existencias de productos terminados y en curso	15.435.940	(32.346.698)
Aprovisionamientos	18.735.263	56.799.266
Coste de las ventas	34.171.203	24.452.568

c) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

	Euros	
	2007	2006
Sueldos y salarios	1.709.320	1.365.163
Cargas sociales	385.796	301.209
Total	2.095.116	1.666.372

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2007 y 2006, ha sido de 51 y 45 personas, respectivamente.

La distribución por categorías es la siguiente, al 31 de diciembre de 2007 y 2006:

	Número Medio de Empleados			
	2007		2006	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	9	3	10	3
Titulados medios	0	2	1	3
Personal Administrativo y Técnico	7	18	4	12
Comerciales	6	6	6	6
Total	22	29	21	24

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 (véase, adicionalmente, Nota 23.h):

	Euros	
	2007	2006
Teleoro Medios, S.L.	(25.154)	-
Geoatlanter, S.L.	(79.147)	-
Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000, S.L.	(5.730)	-
Total	(110.031)	-

e) Ingresos y gastos financieros

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

	Euros	
	2007	2006
Ingresos financieros:		
Beneficios en valores negociables	238.545	777.840
Intereses financieros y otros ingresos asimilados	1.831.690	280.499
Diferencias positivas de cambio	688	255.260
	2.070.923	1.313.599
Gastos financieros:		
Intereses de préstamos y comisiones	(8.205.983)	(4.411.182)
Gastos financieros capitalizados	4.493.837	-
Otros gastos financieros	(1.325.719)	(184.200)
	(5.037.865)	(4.595.382)
Resultado financiero	(2.966.942)	(3.281.783)

f) Otros ingresos de explotación

Se ha registrado como "Otros ingresos de explotación" del ejercicio una serie de subvenciones concedidas por el Ayuntamiento de Guadalajara para la rehabilitación del edificio Miguel Fluiters y las rescisiones de las reservas de una serie de viviendas por importes de 35.343 y 24.790 euros, respectivamente.

g) Resultado por la venta de activos financieros no corrientes

Dentro de este epígrafe se registra el resultado procedente de la venta de las participaciones de la Sociedad en "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.", que asciende a (1.337.250) euros de pérdida y en "Parques Fotovoltaicos Fuentesno/Valdenoches, S.L.", por importe de 220.000 euros de beneficio. En relación al resultado de la operación de venta de "Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L." cabe reseñar que se ha revertido el diferido asociado al fondo de comercio asignado a "Existencias" por esta participación, por importe de 2.592.714 euros (véase Nota 21), por lo que el resultado neto de la misma arroja un beneficio para el Grupo de 1.255.464 euros.

h) Aportación al resultado consolidado

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

Sociedad	Euros					
	2007			2006		
	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:	6.248.562		6.248.562	6.887.549	-	6.887.549
Integración global-						
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	(1.036)	-	(1.036)	(1.032)	-	(1.032)
Guadalmeria, S.L.	(252.870)	-	(252.870)	(379.696)	-	(379.696)
Urbanijar, S.L.	210.859	-	210.859	530.447	-	530.447
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	37.907	-	37.907	171.468	-	171.468
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	(5.019)	-	(5.019)	(40.145)	-	(40.145)
Guadahermosa Activos, S.L.	(12.246)	-	(12.246)	278.899	-	278.899
Urbas Terfovol, S.A.	5.395	-	5.395	-	-	-
Urbas Bulgaria, S.L.U.	(110.290)	-	(110.290)	-	-	-
Urbanizaciones y Transportes Marruecos, S.A.R.L.	(52.813)	-	(52.813)	(259.556)	-	(259.556)
Integración Puestas en equivalencia						
Teleoro Medios, S.L.	(25.154)	-	(25.154)	-	-	-
Geoatlant, S.L.	(79.147)	-	(79.147)	-	-	-
Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000, S.L.	(5.730)	-	(5.730)	-	-	-
Integración proporcional:						
Larisa, S.L.	(700)	-	(700)	(13.949)	-	(13.949)
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	(10.571)	-	(10.571)
Mulova Corporate, S.L.	(2.958)	-	(2.958)	(39.364)	-	(39.364)
Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.	-	-	-	(426.532)	-	(426.532)
Total	5.954.760	-	5.954.760	6.697.518	-	6.697.518

24. Transacciones con empresas vinculadas

El Grupo ha realizado las siguientes operaciones con Empresas vinculadas:

	Euros	
	2007	2006
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.		
Venta de participaciones	6.700.000	-
Total	6.700.000	-

La venta indicada corresponde a la venta de la participación del 50% del capital social de Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.L.

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

Al 31 de diciembre de 2007, adicionalmente a los saldos detallados en la Nota 11 con empresas asociadas, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Sociedad	Euros	
	Otros créditos no corrientes (Nota 14)	Otras deudas no comerciales (Nota 20)
Arco Terrenos y Edificaciones 2000, S.L.	-	4.163.736
Arrabal del Agua, S.L.	147.304	-
Iror Inversiones, S.L.	124.066	850.000
Dos Provincias, S.L.	124.066	6.450.000
Total	395.436	11.463.736

25. 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 Minguez Navarro	Epcenor Proyectos Inmobiliarios, S.A.	50%	Presidente consejero
	ARCO 2000 Terrenos y Edificaciones, S.L.	25%	Presidente consejero
	EDAGES Promoción Inmobiliaria, S.L.	50%	Presidente consejero
	Construcciones de la Vega Cove, S.L.	50%	Presidente delegado
	Corredor del Henares Construcciones Coheco, S.L.	50%	Presidente consejero
	JCS Villanueva, S.L.	50%	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 2007, 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 2007 han ascendido a 324.714 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 2007, 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 2007 y 2006 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Año	Miles Euros
5	2006	183
6	2007	276

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

26. Retribución a los auditores

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de Cuentas Anuales prestados a las distintas sociedades devengados por el auditor en el ejercicio 2007 han ascendido a 94.665 euros (57.895 euros en el ejercicio 2006) euros y relativos a otros servicios 75.000 euros (57.890 en el ejercicio 2006), no existiendo honorarios por otros conceptos.

27. 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.

28. Gestión de riesgos

El Grupo gestiona su capital para asegurar que las compañías del Grupo serán capaces de continuar como negocios rentables a la vez que maximizan el retorno de los accionistas a través del equilibrio óptimo de la deuda y fondos propios.

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 19, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en la Nota 14 y Nota 15 respectivamente.

La Dirección del Grupo revisa la estructura de capital, así como el ratio de Deuda Financiera Neta sobre GAV, de forma recurrente durante el ejercicio.

El coste de capital, así como los riesgos asociados a cada clase de capital, son considerados por diferentes Órganos de control y de gestión del Grupo, en los que participa entre otros el Director General Corporativo, a la hora de evaluar, para su aprobación o rechazo, las inversiones propuestas por las Áreas de Negocio.

El objetivo del Grupo es conseguir no sobrepasar el 55% en el ratio Endeudamiento Financiero Neto / GAV. Al 31 de diciembre de 2007, este ratio asciende al 46,53%.

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

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

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

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

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.

Al 31 de diciembre de 2007, el Grupo dispone de efectivo y otros activos líquidos equivalentes por importe de 3.526.725 euros y el importe de activos corrientes netos consolidados es positivo en 99.498.704 euros. Asimismo, del endeudamiento bancario total, que asciende a 237.068.661 euros, 225.194.863 euros tienen garantía hipotecaria, 4.000.000 de euros tienen garantía pignoratícia sobre acciones y 7.873.798 euros tienen garantía personal.

El importe de líneas de crédito y préstamos no dispuestos, al 31 de diciembre de 2007, asciende a 2.520.780 euros. Asimismo, los compromisos contraídos con clientes, al 31 de diciembre de 2007, ascienden a 47.779.000 euros y cubren el 34,53% de las obras en curso de construcción a dicha fecha (138.359.727 euros).

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007. La disminución de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, han afectado a las valoraciones de los activos inmobiliarios y han ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, que previsiblemente continuarán durante el ejercicio 2008. El Grupo Urbas Guadahermosa entiende que la calidad de sus activos inmobiliarios y su razonable ratio de endeudamiento consolidado bruto sobre el valor de mercado de sus activos (47,23% del GAV) permitirán financiar adecuadamente sus operaciones en el ejercicio 2008.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería del Grupo, para el ejercicio 2008, son las siguientes:

Concepto	Euros
Cobros por venta de promociones	25.791.722
Cobros por venta de terrenos y solares	6.600.000
Ingresos de alquileres y actividad hotelera	450.179
Cobros explotación	32.841.901
Pagos de solares	(30.201.088)
Pagos de edificios en curso y terminados	(3.791.073)
Otros pagos de explotación	(2.284.284)
Pagos explotación	(36.276.445)
Cash Flow por operaciones de explotación	(3.434.544)
Cash Flow neto otras operaciones	14.035.000
Cash Flow neto por deuda financiera	(14.185.332)
Cash Flow neto por impuestos estatales	5.200.633
Cash Flow por otras operaciones	5.050.301
Necesidades de financiación	1.615.757

Las necesidades de financiación previstas para el ejercicio 2008 se encuentran suficientemente cubiertas con las líneas de crédito, los préstamos promotores y otras vías de financiación no utilizadas por el Grupo al 31 de diciembre de 2007.

En este sentido, a la fecha de formulación de estas cuentas anuales los principales riesgos de liquidez potenciales están relacionados con la capacidad del Grupo para llevar a cabo las desinversiones en suelo y en otros activos previstas, el mantenimiento de su financiación a corto plazo y la realización de aportaciones de fondos de sus accionistas. No obstante, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2008 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo permiten concluir que el Grupo Urbas Guadahermosa será capaz de financiar razonablemente sus operaciones.

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 mayor parte de sus activos y pasivos, ingresos y gastos, están denominados en euros.

29. Hechos posteriores

Con fecha 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente en funciones D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, a la espera de que decidiese la persona física que la representaría y que obtuviese el visto bueno de la Comisión de Nombramientos.



Anexo I

Empresas del Grupo

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros			
				Coste Neto en Libros de la Inversión	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2007
Urbanijar Ibérica, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	100%	5.836.010	4.122.764	3.163.905	210.860
Mulota Corporate, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50%	-	31.515	(19.682)	(2.958)
Urbanizaciones y Transporte Marruecos S.A.R.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Tánger	100%	644.327	886.509	(240.333)	(52.813)
Guadalmería, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	7.450.000	3.010	(530.877)	(252.870)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.345.673	247.544	171.468	37.888
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	100%	239.755	96.162	180.863	(5.019)
Urbas Bulgaria, S.L.U. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	100%	4.000	2.557	-	(110.290)
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Lisboa	90%	45.000	50.000	-	-
Larisa, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Guadalajara	50%	229.000	123.300	(28.162)	(1.400)
Urbas Rumania, S.A. (*)	Promoción Inmobiliaria	Sofía	99%	25.740	26.000	-	-
Frechen Investment, S.L. (*)	Promoción Inmobiliaria	Madrid	50%	601.533	3.006	-	(1.462)
Gedpro Casatejada, S.L. (*)	Energías renovables	Guadalajara	100%	3.006	3.006	-	-
Terfovol, S.A. (*)	Energías renovables	Madrid	100%	18.015.000	3.600.000	(1.841)	5.395

(*) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

Empresas asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Participación	Euros			
				Coste Neto en Libros de la Inversión	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2007
Geoatlant, S.L. (*)	Energías Renovables	Madrid	33%	180.000	540.000	-	(239.840)
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	33%	3.200	8.000	-	-
Part., Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L. (*)	Medios Comunicación	Guadalajara	5,48%	11.304	147.564	(48.449)	(104.556)
Teleoro Medios, S.L. (*)	Medios Comunicación	Madrid	34%	-	33.055	(69.499)	(73.983)

(*) Datos a 31 de diciembre de 2007 no auditados.

Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes

Informe de Gestión Consolidado del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2007

Introducción

En el presente Informe de Gestión del Grupo Urbas Guadahermosa queremos comenzar resaltando tres acontecimientos relevantes que han sucedido durante el ejercicio 2007. El primero de ellos ha sido la aprobación en la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de enero de 2007 de la fusión por absorción de Guadahermosa Proyectos Urbanísticos S.L. y Costa Rey S.L., el segundo, la crisis inmobiliaria que afectó a este sector con incidencia significativa sobre la cotización de la empresa matriz y tercero la expansión en el extranjero.

Actividad desarrollada en el ejercicio 2007 y evolución previsible durante el ejercicio 2008

Por lo que respecta a la absorción indicada en primer lugar, hay que citar que supuso una modificación extraordinaria del tamaño del Grupo, lo que ha implicado un incremento notable de su cifra de negocio y del volumen de activos gestionados. Así, a 31 de diciembre de 2007, el grupo disponía de 41 promociones en curso y terminadas junto con 4.570.824 m² de suelo, incluidas las opciones de compra. Igualmente el capital social de la empresa matriz se incrementó notablemente al estar constituido por 215.391.495 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,64 euros que suponen 137.850.556,80 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

En este mismo sentido, la plantilla también ha aumentado hasta 51 personas, no previéndose aumentos significativos de la misma salvo en puestos especializados.

Tenemos que indicar que la crisis inmobiliaria, que ha tenido una influencia relevante sobre la actividad del sector y sus expectativas, ha incidido negativamente en la cotización de las acciones de Urbas Guadahermosa S.A., que sin embargo han seguido manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas.

Este riesgo de carácter cíclico de la actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables la subida de tipos de interés, la modificación de la normativa, la alteración de las condiciones de crédito por parte de las entidades financieras, la disminución de incremento del PIB, el aumento del paro que origina unas menores rentas en el sector residencial hacia el que se dirige mayoritariamente la oferta del Grupo, los movimientos en cambios de divisas y la modificación de políticas económicas en otros países. La gestión adecuada de estos riesgos, para minimizar su impacto, constituye uno de los objetivos del Consejo de Administración.

La compra de participaciones significativas en Urbas Guadahermosa S.A., como entidad cotizada y de acuerdo al artículo 53 de la Ley 24(1988 del mercado de valores, al artículo 23.1 del Real Decreto 1362/2007 de 19 de octubre y Circular 2/2007 de 19 de diciembre de la CNMV, está sujeta a comunicación al emisor y a la CNMV. De igual forma, y de acuerdo con el artículo 60 de la Ley 24/1988, la adquisición de un porcentaje igual o superior al 30% de capital determina la obligación de formular una OPA.

En este sentido hay que mencionar que las participaciones significativas en la empresa matriz a final de diciembre de 2007, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas, eran las siguientes: D. Joaquín Angel Mínguez Navarro (directa e indirecta a través de Arco Terrenos y Edificaciones 2000 S.L.) 4,108 %, D. Javier de Irizar Ortega (directa e indirecta a través de Iror Inversiones S.L.) 19,657 %, D. Juan Antonio Ibáñez (directa e indirecta a través de Dos Provincias Construcciones S.L.) 22,798 %, D. Ricardo Calvo (directa e indirecta a través de Arrabal del Agua S.L.) 19,994 %.

Acciones propias, Consejo de Administración y Estatutos

En Urbas Guadalupe S.A., la autocartera, al 31 de diciembre de 2007, estaba representada por 10.259 acciones, con unas compras a lo largo del ejercicio de 347.000 acciones y unas ventas de 336.741 acciones. La Junta General celebrada el 29 de junio de 2007 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de sus sociedades filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al cincuenta por ciento del nominal ni superior al de la cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

El Consejo de Administración se encuentra también facultado, por acuerdo de la Junta indicada anteriormente, al amparo de lo dispuesto en el artículo 153.1b de la ley de Sociedades Anónimas, para aumentar el capital social de Urbas Guadalupe S.A. en una o varias veces, dentro del plazo máximo de cinco años desde la fecha de celebración de la Junta, con o sin prima de emisión y mediante contraprestación dineraria, pudiendo excluir total o parcialmente el derecho de suscripción preferente y fijar los restantes términos y condiciones de cada aprobación dentro de los límites establecidos legalmente.

El artículo 16 b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Guadalupe S.A. elegir los miembros del Consejo de Administración, ratificar los nombramientos que interinamente hubiese efectuado el propio Consejo y revocar cualquiera de dichos nombramientos y el artículo 21 del Reglamento del Consejo de Administración indica que la elección de Consejeros y revocación de los mismos corresponde a la Junta General, pudiendo el Consejo, en caso de vacante, designar el accionista que interinamente ocupe el cargo hasta que se realice la primera Junta General.

Con fecha 20 de diciembre el Consejero D. David Fiter renunció a su puesto en Urbas Guadalupe siendo aceptada esta dimisión por el Consejo de Administración.

El Consejero Delegado ostenta amplias facultades de representación y gestión para atender los asuntos ordinarios de la Sociedad y su Grupo.

De acuerdo con el artículo 17.c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Guadalupe S.A. aprobar la modificación de los mismos.

Inversiones

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Guadalupe S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican: participadas al 100%: Urbanijar Ibérica S.L., Urbanizaciones y Transportes Maroc, Guadalmería S.L., Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria, Urbas Rumanía, Terfovol S.A., Gedpro Casatejada S.L. y Guadalupe Grupo Inmobiliario S.L., siendo esta última propietaria del 100% de las participaciones de Guadalupe Activos S.L. y Guadalupe Proyectos Urbanísticos 2001 S.L.. Además existen las siguientes participaciones: Mulova Corporate S.L. (50%), Larisa S.L. (50%), Loinsa (80%), French Investment (51%), Geoatlanter S.L. (33%), Teleoro S.L. (34%) , y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%). Ninguna de estas sociedades ha operado con instrumentos financieros ni incurrido en gastos de investigación y desarrollo.

En el ejercicio 2007 se han adquirido derechos para la instalación de parques fotovoltaicos, cuyo desarrollo puede durar varios ejercicios. La tramitación de estos derechos supone unas laboriosas gestiones administrativas, tanto en las de los diferentes permisos como en la de adquisición o alquiler de terrenos adecuados, para luego pasar a la fase de instalación, que en estos momentos tiene uno de sus aspectos cruciales en la disponibilidad de placas solares.

En cuanto al desarrollo de la actividad en el extranjero hay que indicar que los dos campos principales de actuación han sido Tánger (Marruecos) y Sofía (Bulgaria).

En la primera de las localidades citadas, se ha incrementado nuestra presencia, disponiendo de tres solares con una superficie de 111.057 m² y además 55 viviendas en construcción. En la segunda, el solar del que tenemos la opción de compra tiene una superficie de 120.000 m².

Gastos de investigación y desarrollo

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante los ejercicios 2007 y 2006.

Uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha hecho uso de instrumentos financieros derivados durante los ejercicios 2007 y 2006.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

El 4 de febrero presentó su dimisión D. Javier de Irizar Ortega como Presidente y Consejero de Urbas Guadahermosa S.A. debido a su decisión de presentarse como candidato al Senado en las Elecciones Generales, quedando nombrado Presidente en funciones D. Juan Antonio Ibáñez. En el Consejo de esta Sociedad celebrado el 27 de marzo de 2008 se decidió por cooptación nombrar a Fomento de Inversiones Directas S.L. como Consejero, a la espera de que decidiese la persona física que la representaría y que obtuviese el visto bueno de la Comisión de Nombramientos.



Diligencia de Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 de Urbas Guadahermosa, S.A. y Sociedades Dependientes, integradas por el balance de situación, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria así como el Informe de Gestión, han sido formuladas por el Consejo de Administración de Urbas Guadahermosa, S.A. en su reunión del día 27 de marzo de 2008. Dichas cuentas anuales consolidadas e informe de gestión corresponden al ejercicio cerrado el día 31 de diciembre de 2007, estando extendidos en 47 hojas (incluida ésta) todas ellas visadas por el Secretario del Consejo, firmando en esta última hoja todos los Consejeros.

Presidente: D. JUAN ANTONIO IBÁÑEZ FERNÁNDEZ

Consejero: D. IGNACIO CHECA ZAVALA

Consejero: D. ALFONSO MARTÍNEZ DELAÉZ

Consejero: D. JOAQUÍN MINGUEZ NAVARRO

Consejero: FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.