



2013

INFORME ANUAL

2013



urbas
GRUPO FINANCIERO

Informe

Anual 2013





SUMARIO

01.CONSEJO DE ADMINISTRACION.....	4
02.CARTA DEL PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO.....	5
03.CONVOCATORIA JUNTA GENERAL.....	6
04.INFORME DE AUDITORIA DE URBAS GUADAHERMOSA, S.A.....	20
05.ESTADOS FINANCIEROS.....	24
06.MEMORIA DE CUENTAS ANUALES.....	30
07.INFORME DE GESTIÓN.....	64
08.INFORME DE AUDITORÍA DEL GRUPO CONSOLIDADO.....	102
09.ESTADOS FINANCIERO CONSOLIDADOS.....	104
10.MEMORIA DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS.....	110
11.INFORME DE GESTIÓN DEL GRUPO CONSOLIDADO.....	146

Presidente

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández

Vicepresidente

AURICI DEL SUR S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández

Vocales

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L. representada por Dña. Julia Moreno Infantes

TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

DARIVENIA MARKETS S.L. representada por M^a Carmen López Vegas

D. Luis Ramos Atienza

EURO COMETA S.L. representada por D. Jose Antonio Bartolomé Nicolas

CORPORATE LEISURE, S.L. representada por D. Jose Humberto Ávila

Secretario no consejero

D. Iván Cuadrado López

Estimados accionistas,

En primer lugar quiero agradecer a los accionistas presentes y representados su asistencia al acto de la Junta General del ejercicio 2013. Este agradecimiento se hace extensivo al resto de accionistas y empleados que han depositado en nosotros su confianza en el transcurso de un año complicado en cuanto a la gestión empresarial, pero en el que se ha comenzado a percibir la salida de la recesión económica, que afecta a nuestro país, hacia un futuro más prometedor.

Además de las propuestas que figuran para su aprobación en esta Junta, pueden tener una detallada situación de Urbas Grupo Financiero S.A. en los estados financieros, notas explicativas, informes de gestión e informes anuales de gobierno corporativo, que se recogen a continuación.

De todo ello queremos destacar que mantenemos nuestra política de reducción de costes y deuda, que además está teniendo una significación notable en los primeros meses de 2014. Asimismo es muy importante resaltar que disponemos de 241.000.000 de euros como base imponible de crédito fiscal, que esperamos se pueda utilizar en futuros ejercicios.

Nuestro deseo es que la mejora económica que se prevé traiga el final del ajuste en el sector inmobiliario, de modo que se produzca la estabilización de precios en el mismo y con ello la finalización, o disminución notable, de las dotaciones a las existencias de pisos y solares, que penalizan la Cuenta de Pérdidas y Ganancias. En el ejercicio 2013 resaltamos que el saldo negativo de esta última ha mejorado un 18% en relación con el ejercicio anterior.

Consideramos asimismo de especial relevancia la aprobación que se ha producido del Decreto Ley sobre reestructuración y recapitalización de deuda empresarial, que puede permitir el inicio del restablecimiento del crédito bancario, tanto para empresas como para particulares, y por tanto la normalización del sector inmobiliario. Este incremento del crédito bancario junto con la disminución notable del paro son premisas imprescindibles para que la salida de la crisis sea efectiva y tenga influencia beneficiosa en nuestra actividad.

No quería dejar de mencionar, por la importancia que tiene para nuestros accionistas, la elevadísima liquidez de nuestro valor en la Bolsa española. Las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A. son las que más movimiento tienen en relación con el capital social de la empresa, de modo que se cotizan un promedio de 25 millones de acciones diarias. Todo ello hace que nuestra compañía se aleje extraordinariamente de aquellas que se caracterizan por la estrechez de su mercado y que sea posible entrar y salir de nuestro valor cuando el accionista lo desee. Una de las consecuencias favorables de esta elevada contratación es que Urbas Grupo Financiero S.A. cotice en el índice Ibex Small Caps.

Por último, y ya fuera del ejercicio 2013, es preciso hacer notar lo recogido en el hecho relevante de 11 de marzo de 2014, que dota de liquidez a las operaciones corrientes de la Compañía, para su correcto desenvolvimiento.

Todas estas medidas y circunstancias económicas nos hacen encarar con optimismo el ejercicio 2014, de modo que nuestros accionistas y empleados puedan beneficiarse de la mejoría que se prevé y que esperamos, como ya hemos indicado, que se aprecien en nuestro sector empresarial. En este sentido se está negociando, a punto de cerrar un acuerdo, una muy importante operación mediante la que Urbas quedará plenamente consolidada y con su futuro totalmente despejado. Es posible que en la Junta General Ordinaria se pueda informar de esta operación.



Juan Antonio Ibáñez Fernández
Presidente y Consejero Delegado

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

El Consejo de Administración, en reunión celebrada el 27 de mayo de 2014, ha acordado convocar Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de Urbas Grupo Financiero S.A., para su celebración en el Hotel Auditórium, sito en Madrid, Avenida de Aragón, 400, a las 13:00 horas del 29 de junio de 2014 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2014 en el mismo lugar y hora, de acuerdo con el siguiente,

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO.- Examen y aprobación de las Cuentas Anuales (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto, Estado de flujos de efectivo y Memoria) e Informe de Gestión de Urbas Grupo Financiero, S.A. y de su Grupo Consolidado, así como de la propuesta de aplicación de resultados y de la gestión social, todo ello referido al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2013.

SEGUNDO.- Aprobación con carácter consultivo del Informe sobre la política retributiva del Consejo de Administración elaborado por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones, de conformidad con lo establecido en el art. 61.ter de la Ley de Mercado de Valores.

TERCERO.- Reelección, en su caso, como Auditores de Cuentas de la firma Deloitte, S.L. para ejercer la auditoría de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al ejercicio 2014, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio.

CUARTO.- Ratificación, si procede, del nombramiento de la mercantil QUAMTIUM VENTURE S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la sociedad Aurici del Sur S.L., que presentó su renuncia al cargo, por lo que se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el periodo restante de vigencia del cargo de éste.

QUINTO.- Nombramiento, si procede de la compañía ROBISCO INVESTMENT, S.L., como nuevo miembro del Consejo de Administración ocupando una de las vacantes existentes.

SEXTO.- Ampliar, si procede, el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 € mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital.

En cumplimiento del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se pone a disposición de los accionistas el informe emitido por los administradores así como el informe emitido por el auditor de cuentas de la sociedad.

SEPTIMO.- Autorización, en su caso, al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La presente autorización tendrá una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

OCTAVO.- Delegación de facultades en el Consejo de Administración, con facultades de sustitución, para la formalización, subsanación, inscripción, interpretación, desarrollo, protocolización y ejecución de los acuerdos que resulten de los puntos anteriores.

NOVENO.- Ruegos y preguntas.

DÉCIMO.- Lectura y aprobación del acta de la Junta.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 172 de la Ley de Sociedades de Capital, los accionistas que representen, al menos, el 5% del capital social, podrán solicitar que se publique un complemento a la presente convocatoria de Junta General incluyendo uno o más puntos en el orden del día, siempre que los nuevos puntos vayan acompañados de una justificación o, en su caso, de una propuesta de acuerdo justificada. El ejercicio de este derecho deberá efectuarse mediante notificación fehaciente que habrá de recibirse en el domicilio social dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la

convocatoria. El complemento deberá publicarse con quince días de antelación como mínimo a la fecha establecida para la reunión de la junta. La falta de publicación en plazo del complemento será causa de nulidad de la junta. Igualmente podrán presentar propuestas fundamentadas de acuerdo sobre asuntos ya incluidos o que deban incluirse en el orden del día de la junta convocada. La sociedad asegurará la difusión de estas propuestas de acuerdo y de la documentación que en su caso se adjunte, entre el resto de los accionistas, de conformidad con la legislación vigente.

A estos efectos, los accionistas deberán indicar el número de acciones de las que son titulares o que representan. Los accionistas que deseen ejercer este derecho, deberán remitir dicho complemento mediante notificación fehaciente que deberá recibirse en el domicilio de la sociedad (C/ Velázquez, 94, 1º (28006) de Madrid; a la atención del Secretario del Consejo de Administración) dentro de los cinco días siguientes a la publicación de la presente convocatoria.

Con arreglo a lo dispuesto en el artículo 197 de la Ley de Sociedades de Capital, y artículo 9 del Reglamento de la Junta, los accionistas podrán solicitar del Consejo de Administración, hasta el séptimo día anterior a la celebración de la Junta, o verbalmente durante la misma, la documentación, informes o aclaraciones que estimen pertinentes acerca de los asuntos comprendidos en el orden del día, o formular por escrito las preguntas que estimen pertinentes. También podrán los accionistas solicitar información, aclaraciones o formular preguntas por escrito acerca de la información accesible al público que se hubiera facilitado por la sociedad a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y al informe del auditor, desde la celebración de la última Junta General, esto es, desde el 25 de julio de 2013. El Consejo de Administración deberá proporcionar la información solicitada a los accionistas, salvo que a juicio del Presidente implicase un perjuicio para los intereses sociales. Esta excepción no procederá cuando la solicitud esté apoyada por accionistas que representen, al menos, el veinticinco por ciento del capital social. En el caso de que no pueda proporcionarse la información solicitada en la propia Junta General y no proceda su denegación, los administradores estarán obligados a facilitar esa información por escrito en un plazo de siete días desde la terminación de la junta.

Asimismo, los accionistas podrán examinar en el domicilio social y obtener de forma inmediata y gratuita la documentación relativa a los puntos del orden del día que se van a someter a su consideración. Además, los documentos citados anteriormente serán accesible por vía telemática a través de la página web de la sociedad (www.grupourbas.com), así como solicitar a ésta la entrega o envío gratuito e inmediato de todos estos documentos e informaciones en los casos y términos establecidos legalmente, y especialmente en lo relativo a los puntos del orden del día 1, 2 y 6.

Podrán asistir a la Junta General los accionistas titulares de un mínimo de 50 acciones de la compañía siempre que las tengan inscritas en el correspondiente registro de anotaciones en cuenta con cinco días de antelación al de la celebración de la Junta General, lo que podrán acreditar mediante la oportuna tarjeta de asistencia o certificado expedido por alguna de las entidades autorizadas legalmente para ello. También podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia. Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a la Junta General, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, nombrando a un representante. La agrupación deberá acreditarse mediante escrito firmado por todos los accionistas agrupados, con carácter especial para cada Junta, designando a la persona que les represente y mediante la exhibición de las tarjetas de asistencia y delegación a que se refiere el párrafo siguiente, cumplimentadas, a efectos de conferir la representación.

Igualmente podrán hacer uso de su derecho a participar en la junta general y el voto de las propuestas sobre puntos comprendidos en el orden del día de la junta general ejercitándose directamente por el accionista mediante correspondencia postal, electrónica o cualquier otro medio de comunicación a distancia.

Los accionistas que no asistan a esta Junta General de Accionistas podrán hacerse representar por medio de otra persona, cumpliendo los requisitos y formalidades exigidos por los Estatutos Sociales y por la legislación vigente. El derecho de voto, así como cualquier otro que pueda corresponder a los accionistas, se ejercerá de conformidad con lo previsto en los Estatutos Sociales y, en su defecto, en la Ley de Sociedades de Capital. Para su validez, la representación conferida mediante cualquier medio a distancia admitido habrá de recibirse mediante correo postal por la Sociedad con una antelación de al menos dos días a la fecha de celebración de la Junta General en primera convocatoria, es decir, antes de las 24 horas del día 27 de junio de 2014. En caso contrario, la representación se tendrá por no conferida y el voto por no emitido.

La sociedad ha puesto a disposición de los accionistas en la página web de la sociedad (www.grupourbas.com) los formularios que deberán utilizarse para el voto por representación y a distancia, así como las instrucciones precisas para su correcta cumplimentación y remisión a la sociedad.

En cumplimiento del art. 194 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital se hace constar que para aprobar válidamente los acuerdos incluidos en el punto 6, será necesaria la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho de voto, y en segunda convocatoria será suficiente la concurrencia del veinticinco por ciento de dicho capital.

De conformidad con el art. 514 y ss. de la Ley de Sociedades de Capital la sociedad garantizará la igualdad de trato de todos los accionistas que se hallen en la misma posición, en lo que se refiere a la información, la participación y el ejercicio del derecho de voto en la junta general.

Igualmente, y en cumplimiento del art. 528.2 de la Ley de Sociedades de Capital en la página web de la sociedad (www.gru-pourbas.com), se ha habilitado un Foro Electrónico de Accionistas, con el fin de facilitar su comunicación con carácter previo a la celebración de la Junta General.

La Sociedad abonará una prima de asistencia de 0,0025 euros brutos por cada 50 acciones de su propiedad a los accionistas presentes o representados en la Junta General que hayan acreditado debidamente su asistencia o representación.

Se hace constar que previsiblemente la Junta General tendrá lugar en segunda convocatoria. Igualmente se sugiere a los señores accionistas que por razones operativas concurren con la suficiente antelación para no ocasionar retrasos en la celebración de la Junta General.

En Madrid a 27 de mayo de 2014.

Secretario no Consejero del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A.

D. Iván Cuadrado López

PROPUESTA DE ACUERDOS A DOPTAR EN LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA ENTIDAD “URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.” CONVOCADA PARA LOS PRÓXIMOS DÍAS 29 Y 30 DE JUNIO DE 2014

A continuación se expone el texto íntegro de las propuestas de acuerdos a adoptar en la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas convocada para los próximos días 29 y 30 de junio de 2014.

Punto Primero del Orden del Día:

Con relación al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales, el Informe de Gestión y la gestión social, así como la aplicación del resultado del ejercicio, consistente en que, ascendiendo el resultado a unas pérdidas de 29.954.000 € se aplican en su totalidad a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Asimismo, se acuerda aprobar las Cuentas Anuales Consolidadas y el Informe de Gestión del Grupo y la gestión social correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2013, cuyo resultado refleja unas pérdidas de 31.396.000 €.

Todo ello conforme fue formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión celebrada el día 31 de marzo de 2014 y auditadas por Deloitte.

Asimismo se acuerda aprobar la gestión del Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2013, y tomar razón del Informe Anual de Gobierno Corporativo de la Sociedad.

Punto Segundo del Orden del Día:

En cumplimiento de lo establecido el nuevo artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores (introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible), el Consejo de las sociedades anónimas cotizadas deberá elaborar un informe anual sobre las remuneraciones de sus Consejeros, que incluirá información sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso, así como la prevista para años futuros. Dicho informe incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los Consejeros.

Asimismo, se establece que dicho informe se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de accionistas.

En consecuencia, se acuerda la aprobación con carácter consultivo del Informe Anual sobre las remuneraciones de los Consejeros referido en el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores (aprobado por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 31 de marzo de 2014).

Punto Tercero del Orden del Día:

Reelección como Auditores de Cuentas para ejercer la auditoría de las cuentas anuales de la compañía correspondientes al

ejercicio 2014, así como de las cuentas consolidadas de la compañía correspondientes al mencionado ejercicio, por un plazo adicional de 1 año, de la firma Deloitte S.L. con el número So692 del Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C), CIF nº B-79104469, y domicilio en Madrid, Pz. Pablo Ruiz Picasso nº 1.

Punto Cuarto del Orden del Día:

Ratificación y nombramiento de la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L., domiciliada en C/ Maestro Albeniz, 15, 28691 Villanueva de la Cañada (Madrid), con C.I.F. B- 86758182, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 31235, folio 09, sección 8, hoja número M-562206, como nuevo miembro del Consejo de Administración, efectuado éste por el sistema de cooptación por el propio Consejo en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2014, en sustitución de la compañía Aurici del Sur S.L., la cual en sesión del mencionado Consejo de Administración presentó su renuncia voluntaria mediante carta entregada al efecto, por lo que la compañía QUAMTIUM VENTURE S.L. se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por el periodo restante de vigencia del cargo de éste.

Dicha sociedad, mediante escrito entregado al efecto designó como representante físico en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. a D. Juan Antonio Acedo Fernández, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en C/ Maestro Albeniz, 15, 28691 Villanueva de la Cañada (Madrid), y D.N.I. número 50173148-M.

Punto Quinto del Orden del Día:

Nombramiento de la sociedad ROBISCO INVESTMENT, S.L, domiciliada en C/ Velázquez, 75, Esc, Izq, 5ª planta, Madrid, con C.I.F. B-86385275, inscrita en el Registro Mercantil, en el tomo 30234, folio 48, sección 8, hoja número M-544169, como nuevo miembro del Consejo de Administración, por lo que dicha sociedad se convierte en nuevo miembro del Consejo de Administración por periodo de 5 años, una vez comprobado que cumple los requisitos legales y estatutarios establecidos. ROBISCO INVESTMENT, S.L ha designado representante físico de dicha compañía para el ejercicio permanente de las funciones propias del cargo, y estará representada en el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, mayor de edad, casado, empresario, con N.I.F. nº 03.057.824-C y domicilio a estos efectos en C/ Velázquez, 75, Esc, Izq, 5ª planta, Madrid.

D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, presente en la reunión, acepta el cargo para el que ha sido nombrado, y manifiesta no hallarse incurso en causa alguna de incompatibilidad, en particular, en las previstas en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 12/1995, de 11 de mayo, en la Ley 5/2006, de 10 de abril, de regulación de los conflictos de intereses de los miembros del Gobierno y de los Altos Cargos de la Administración General del Estado, y en la Ley 14/1995, de 21 de abril, de la Comunidad de Madrid.

Punto Sexto del Orden del Día:

Aumentar el capital social de la compañía hasta la cifra máxima de CINCO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y CUATRO CÉNTIMOS (5.990.333,94 €) mediante compensación de créditos que cumplen los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado.

Para la ejecución del acuerdo que precede y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de capital, se faculta expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha de efectiva de ampliación de capital por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura publicas de ampliación de capital con suscripción de las acciones en cada caso emitidas en base a la relación de aportantes que figuren en el informe del Consejo de Administración que se pone a disposición de los accionistas, en los términos que determina el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital conjuntamente con la certificación y en el informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Por todo ello se delega en el Consejo de Administración la facultad para llevar a cabo, en una o varias veces la adjudicación material cerrando parcialmente la suscripción de las ampliaciones de capital necesarias sin otro limite que el de llevarse a cabo dentro del periodo máximo de doce meses indicados y el que las escrituras de ampliación de capital por compensación de créditos no superen en su globalidad, el máximo cuantitativo de la ampliación acordada, extendiéndose la delegación para llevar a cabo las ampliaciones parciales, ejecutadas, y en el supuesto de que las mismas no alcancen en su globalidad al límite autorizado, dejar pendiente de ejecución, en su caso la parte de dicho aumento de capital, para su ejecución posterior de acuerdo a lo previsto en el acuerdo durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, que no hubiera sido necesaria para la suscripción pudiéndose declarar incompleta la ampliación en el momento que lo consideren conveniente.

Esta autorización para aumentar el capital social incluye la de emitir y solicitar la admisión a cotización, de las acciones representativas del mismo que sean necesarias para llevar a efecto el derecho de suscripción de acciones, proceder a la adjudicación de las mismas en base a la relación de aportantes que figura en los informes emitidos al efecto, así como la de dar nueva redacción al artículo 5 de los Estatutos Sociales relativo a la cifra del capital social acomodando dicha cifra al nuevo capital resultante.

Las nuevas acciones que, en su caso, se emitan para atender a la suscripciones de la ampliación aprobada serán acciones ordinarias de URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. representadas por anotaciones en cuenta, de la misma clase, serie y valor nominal que las acciones de la Sociedad que en ese momento hubiere en circulación, y concederán a sus titulares la totalidad de los derechos políticos y económicos desde la fecha de su emisión, entendiéndose por tal la fecha del acuerdo de ejecución del a ampliación de capital acordada por el Consejo de Administración.

TIPO DE EMISION: 0,010 Euros por acción, compensable con el liquido exigible del crédito, a razón de 0,010 Euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

Se autoriza al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

Para ello y en cumplimiento de los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se ha puesto a disposición de los accionistas el informe formulado por el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A, en el que se hace constar la naturaleza y características de los créditos a compensar, la identidad de los aportantes, el número de acciones que han de emitirse y la cuantía del aumento, así como el emitido por el auditor de cuentas de la sociedad, que acredita que, una vez verificada la contabilidad social, resultan exactos los datos ofrecidos por los administradores sobre los créditos a compensar.

Punto Séptimo del Orden del Día:

Con revocación de lo que, en su caso, pudiera permanecer subsistente, de la autorización para la adquisición de acciones propias concedida por la Junta General Extraordinaria de fecha 25 de julio de 2013 al Consejo de Administración, se acuerda autorizar al Consejo de Administración, delegando en él para, en un plazo máximo de dieciocho meses, proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, mediante compra, permuta, dación y adjudicación en pago y donación y sucesión mortis causa, cuando tengan cargas, en cuanto a lo que exceda del valor de la carga, de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del cinco por ciento del capital social y siempre que la adquisición, comprendidas las acciones que la sociedad o persona que actuase en nombre propio pero por cuenta de la sociedad hubiese adquirido con anterioridad y tuviese en cartera, no produzca el efecto de que el patrimonio neto resulte inferior al importe del capital social más las reservas legal o estatutariamente indisponibles.

A estos efectos, se considerará patrimonio neto el importe que se califique como tal conforme a los criterios para confeccionar las cuentas anuales, minorado en el importe de los beneficios imputados directamente al mismo, e incrementado en el importe del capital social suscrito no exigido, así como en el importe del nominal y de las primas de emisión del capital social suscrito que esté registrado contablemente como pasivo.

Además, la adquisición se realizará a un precio no inferior al diez por ciento de su nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición.

Punto Octavo del Orden del Día:

Se acuerda delegar en el Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en su comisión delegada y/o en cualesquiera Consejeros con facultades delegadas, total o parcialmente, que estime pertinente, las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para la interpretación, aplicación, ejecución y desarrollo de los anteriores acuerdos, concediéndole igualmente, facultades para la subsanación y complemento de los mismos en todo lo que fuera preciso, así como para el cumplimiento de cuantos requisitos fueran legalmente exigibles para llevarlos a buen fin, pudiendo subsanar omisiones o defectos de dichos acuerdos, señalados por cualquiera autoridades, funcionarios u organismos, quedando también facultado para adoptar cuantos acuerdos y otorgar cuantos documentos públicos o privados considere necesarios o convenientes para la adaptación de los precedentes acuerdos a la calificación verbal o escrita del Sr. Registrador Mercantil o, en general, de cualesquiera otras autoridades, funcionarios o instituciones competentes.

Punto Noveno del Orden del Día:

Ruegos y preguntas.

Punto Décimo del Orden del Día:

Lectura y aprobación del acta de la Junta.

INFORME ANUAL SOBRE REMUNERACIÓN DE LOS CONSEJEROS EJERCICIO 2013. ART. 61 ter. LEY MERCADO VALORES

De conformidad con lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, el Consejo de Administración de Urbas Grupo Financiero S.A. ha acordado, en su reunión de 31 de marzo de 2014 poner a disposición de los Sres. Accionistas el presente Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros del ejercicio 2013.

Conforme al citado artículo 61 ter. de la Ley del Mercado de Valores, el Consejo de Administración de las sociedades anónimas cotizadas españolas debe elaborar, junto con el modelo de Informe Anual de Gobierno Corporativo, un Informe Anual sobre las Remuneraciones de sus Consejeros, incluyendo información completa, clara y comprensible sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año en curso, así como, en su caso, la prevista para años futuros. El informe debe incluir también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones durante el ejercicio pasado, así como el detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros.

De conformidad con el artículo 61 ter. de la Ley del Mercado de Valores, el presente Informe Anual sobre las Remuneraciones de los Consejeros se difundirá y someterá a votación, con carácter consultivo, y como punto separado del Orden del Día de la próxima Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad.

A. POLÍTICA DE REMUNERACIONES DE LA SOCIEDAD PARA EL AÑO EN CURSO

A.1. Explique la política de remuneraciones de la Sociedad. Dentro de este epígrafe se incluirá información sobre:

- Principios y fundamentos generales de la política de remuneraciones.

Los principios fundamentales de la política de remuneraciones a consejeros se recogen a continuación:

En la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2005 se aprobó el artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, según el cual: Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 28 de los presentes Estatutos, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

La Junta General de Accionistas establecerá el importe de las retribuciones que pueda satisfacer la Sociedad al conjunto de los Consejeros, importe que permanecerá vigente para años sucesivos salvo acuerdo en contrario de la Junta General. El Consejo de Administración estará facultado para distribuir entre sus miembros el importe global fijado por la Junta. Haciendo uso de la facultad prevista en la redacción aprobada del artículo 24 bis) de los Estatutos Sociales, la Junta de Accionistas acordó con fecha 9 de junio de 2006 que el importe global de la remuneración de los miembros del Consejo de Administración en concepto de asignación fija y dietas por asistencia no debería ser superior a la cantidad de 700.000 euros, siendo dicho importe revisable anualmente en función del índice de precios al consumo.

La retribución prevista en este artículo será compatible e independiente de cualesquiera otras percepciones profesionales o laborales que puedan corresponder a los Consejeros por cualesquiera otras funciones ejecutivas o de asesoramiento que, en su caso, desempeñen para la Sociedad, distintas de la supervisión y decisión colegiadas propias de su condición de Consejeros.

Según el artículo 28 de los Estatutos: Del beneficio líquido que resulte del Balance después de deducidos los gastos y de atender debidamente las amortizaciones, se aplicará:

a) La cantidad precisa para cumplir las obligaciones impuestas por la Ley sobre Reservas obligatorias.

b) Hasta un cinco por ciento al Consejo de Administración, que éste repartirá como juzgue oportuno. Para que esta detracción pueda tener lugar, será condición precisa que la Sociedad se halle al corriente de sus obligaciones sobre Reservas legales y estatutarias y que con cargo a los beneficios del ejercicio se haya reconocido a los accionistas el derecho a un dividendo no inferior al cuatro por ciento sobre el valor nominal de las acciones.

c) El resto se distribuirá en la forma que acuerde la Junta General a propuesta del Consejo de Administración.

Según el artículo 29.1 del Reglamento del Consejo: De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales, la retribución de los miembros del Consejo de Administración consistirá en una asignación mensual o anual fija y determinada, y en dietas por asistencia a las reuniones del Consejo de Administración y de los diferentes Comités o Comisiones.

- Cambios más significativos realizados en la política de remuneraciones respecto a la aplicada durante el ejercicio anterior, así como las modificaciones que se hayan realizado durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

No han existido cambios respecto a la política de remuneraciones de años anteriores y los criterios empleados para fijar la política de retribuciones son aprobados por el Consejo de Administración dentro de los acuerdos aprobados en Junta General de Accionistas.

- Criterios utilizados para establecer la política de remuneración de la sociedad.

Recogido en el primer punto del presente apartado.

- Importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos y criterios seguidos para determinar los distintos componentes del paquete retributivo de los consejeros (mix retributivo).

No se han producido conceptos retributivos variables para los consejeros, por lo que sus retribuciones han estado basadas en las primas de asistencia a los Consejos de Administración, a la Comisión de Auditoría y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

A.2 Información sobre los trabajos preparatorios y el proceso de toma de decisiones que se haya seguido para determinar la política de remuneración y papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones y otros órganos de control en la configuración de la política de remuneraciones. Esta información incluirá, en su caso, el mandato y la composición de la Comisión de Retribuciones y la identidad de los asesores externos cuyos servicios se hayan utilizado para definir la política retributiva. Igualmente se expresará el carácter de los consejeros que, en su caso, hayan intervenido en la definición de la política retributiva.

Una de las funciones principales de la Comisión de Nombramientos y Retribuciones es proponer al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones está regulada en el art. 32 del Reglamento del Consejo de Administración. Está compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

No han existido asesores externos encargados de la elaboración de la política de retribuciones.

A.3 Indique el importe y la naturaleza de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las retribuciones por el desempeño de funciones de la alta dirección, de la remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo, de las dietas por participación en el Consejo y sus comisiones, así como una estimación de la retribución fija anual a la que den origen. Identifique otros beneficios que no sean satisfechos en efectivo y los parámetros fundamentales por los que se otorgan los mismos.

Los miembros del Consejo de Administración de Ubras no han devengado, ni se les ha pagado remuneración, ni prestaciones en especie correspondientes al ejercicio 2013 por sus labores de asesoramiento o ejecutivas, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quién debido a su condición de Presidente y Consejero Delegado ha percibido retribución dineraria.

No se han devengado dietas por asistencia a los Consejos de Administración ni por la asistencia a la Comisión de Auditoría ni a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Se ha tomado esta decisión debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.

Las cantidades percibidas en 2013 por la alta dirección así como por las labores ejecutivas desempeñadas por D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, en sus funciones de Presidente y Consejero Delegado de la sociedad, se detallan a continuación:

Nombre o razon social	Cargo
D. Juan Antonio Ibáñez Fernández	Presidente- Consejero Delegado
Alta Dirección	
TOTAL REMUNERACIONES	245.000

A.4. Explique el importe y la naturaleza y principales características de los componentes variables de los sistemas retributivos

No se han producido retribuciones de carácter variable durante el ejercicio.

A.5. Explique las principales características de los sistemas de ahorro a largo plazo, incluyendo jubilación y cualquier otra prestación de supervivencia, financiados parcial o totalmente por la sociedad, ya sean dotados interna o externamente, con una estimación de su importe o coste anual equivalente, indicando el tipo de plan, si es de aportación o prestación definida, las condiciones de consolidación de los derechos económicos a favor de los consejeros y su compatibilidad con cualquier tipo de indemnización por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero. Indique también las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida.

No existen retribuciones de esta tipología ni indemnizaciones por cese a consejeros.

A.6. Indique cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de las funciones como consejero. No existen indemnizaciones pactadas o pagadas por la terminación de las funciones como consejero.

A.7. Indique las condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos. Entre otras, se informará sobre la duración, los límites a las cuantías de indemnización, las cláusulas de permanencia, los plazos de preaviso, así como el pago como sustitución del citado plazo de preaviso, y cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blindajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo. Incluir, entre otros, los pactos o acuerdos de no concurrencia, exclusividad, permanencia o fidelización y no competencia post-contractual.

No existen beneficiarios con cláusula de blindaje, ni con otro tipo de condiciones especiales.

A.8. Explique cualquier remuneración suplementaria devengada a los consejeros como contraprestación por los servicios prestados distintos de los inherentes a su cargo.

No se han producido.

A.9. Indique cualquier retribución en forma de anticipos, créditos y garantías concedidos, con indicación del tipo de interés, sus características esenciales y los importes eventuales devueltos, así como las obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía.

No se han producido.

A.10. Explique las principales características de las remuneraciones en especie.

No se han producido.

A.11. Indique las remuneraciones devengadas por el consejero en virtud de los pagos que realice la sociedad cotizada a una tercera entidad en la cual presta servicios el consejero, cuando dichos pagos tenga como fin remunerar los servicios de éste en la sociedad.

No se han producido.

A.12. Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualesquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su emisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales devengadas por el consejero.

No se han producido.

A.11. Explique las acciones adoptadas por la sociedad en relación con el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad, lo que incluirá, en su caso, una referencia a: medidas previstas para garantizar que en la política de remuneración se atienden a los resultados a largo plazo de la sociedad, medidas que establezcan un equilibrio adecuado entre los componentes fijos y variables de la remuneración, medidas adoptadas en relación con aquellas categorías de personal cuyas actividades profesionales tengan una

repercusión material en el perfil de riesgos de la entidad, fórmulas o cláusulas de recobro para poder reclamar la devolución de los componentes variables de la remuneración basados en los resultados cuando tales componentes se hayan pagado atendiendo a unos datos cuya inexactitud haya quedado después demostrada de forma manifiesta y medidas previstas para evitar conflictos de intereses.

No se han devengado dietas por asistencia a los Consejos de Administración ni por la asistencia a la Comisión de Auditoría ni a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones. Se ha tomado esta decisión debido a la situación por la que atraviesa la compañía, dentro de la política de ahorro y contención del gasto que se está aplicando.

B. POLÍTICA DE REMUNERACIONES PREVISTA PARA AÑOS FUTUROS

B.1. Realice una previsión general de la política de remuneraciones para años futuros que describa dicha política con respecto a: componentes fijos y dietas y retribuciones de carácter variable, relación entre la remuneración y los resultados, sistemas de previsión, condiciones de los contratos de consejeros ejecutivos, y previsión de cambios más significativos de la política retributiva con respecto a años precedentes.

Se considera que la política de remuneraciones debe estar basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía.

En los próximos ejercicios, los consejeros percibirán remuneraciones por los trabajos desempeñados en la sociedad. Se valorará por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones el devengo de dietas por asistencia a los Consejos de Administración así como a la Comisión de Auditoría y a la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

Así, está previsto que a efectos de compensar las labores efectuadas por los miembros del Consejo de Administración en el desempeño de su función, así como de determinados empleados y colaboradores, dentro todo ello de la política de remuneración de la compañía basada en la transparencia, en la profesionalidad y en la efectiva dedicación a los cometidos que en cada momento precise la Sociedad, así como presidida por la proporcionalidad y coherencia con los proyectos e hitos efectivamente desarrollados y alcanzados por la Compañía en cada momento, así como por la escasez de recursos y la política de reducción de costes que preside toda la actuación del Consejo de Administración de la Compañía, la Comisión de Nombramientos y Retribuciones someterá a la aprobación del Consejo de Administración, el reconocimiento del derecho de cobro por dichas personas de determinados importes cuya liquidación se realizará obligatoriamente mediante su compensación en la ampliación de capital mediante compensación de créditos que se apruebe al efecto por la Junta General.

A dichos efectos se ha incluido una provisión a fecha 31 de diciembre de 2013, para cubrir dichos gastos por un importe total de 187 miles de euros.

B.2. Explique el proceso de toma de decisiones para la configuración de la política de remuneraciones prevista para los años futuros, y el papel desempeñado, en su caso, por la Comisión de Retribuciones.

El procedimiento seguirá siendo el mismo: La Comisión de Nombramientos y Retribuciones propondrá al Consejo de Administración la cuantía de las retribuciones de los consejeros, dentro de los límites cuantitativos fijados por la Junta General y los Estatutos Sociales.

B.3. Explique los incentivos creados por la sociedad en el sistema de remuneración para reducir la exposición a riesgos excesivos y ajustarlo a los objetivos, valores e intereses a largo plazo de la sociedad.

Debido a la situación del sector inmobiliario, a la que no es ajena la Sociedad, no se fijarán en principio incentivos basados en otros parámetros financieros u operativos de la misma, aparte de los que ya hay fijados por beneficios en los Estatutos de la Sociedad.

C. RESUMEN GLOBAL DE CÓMO SE APLICÓ LA POLÍTICA DE RETRIBUCIONES DURANTE EL EJERCICIO CERRADO

C.1. Explique de forma resumida las principales características de estructura y conceptos retributivos de la política de retribuciones aplicada durante el ejercicio cerrado, que da lugar al detalle de las retribuciones individuales devengadas por cada uno de los consejeros que se reflejan en el presente informe, así como un resumen de las decisiones tomadas por el Consejo para la aplicación de dichas políticas.

Los miembros del Consejo de Administración de Urbas no han devengado, ni han percibido remuneración alguna, ni prestaciones en especie durante el ejercicio 2013, ni tampoco ha cobrado importe alguno por dichos conceptos durante el ejercicio de 2013, salvo en el caso de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández, quien debido a su condición de Consejero Delegado ha

percibido una retribución que en el año 2013 ha alcanzado la cifra de 133.000 euros.

D. DETALLE DE LAS RETRIBUCIONES INDIVIDUALES DEVENGADAS POR CADA UNO DE LOS CONSEJEROS.

D.1. Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración individualizada de cada uno de los consejeros (incluyendo la retribución percibida por el ejercicio de funciones ejecutivas) devengada durante el ejercicio.

a) Retribuciones devengadas en la sociedad objeto del presente informe:

i) Retribución en metálico (en miles de €)

Nombre/Tipología/periodo de devengo ejercicio t	Sueldos	Dietas	Retribucción variable a corto plazo	Retribucción variable a largo plazo	Remuneración por pertenencia a comisiones del Consejo
D. Juan Antonio Ibañez Fernández	133	-	-	-	-

ii) Sistemas de retribución basados en acciones.

No han existido durante el periodo.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

No han existido durante el periodo.

iv) Otros beneficios (en miles de euros).

No han existido durante el periodo.

b) Retribuciones devengadas por los consejeros de la sociedad por su pertenencia a consejos en otras sociedades del grupo:

i) Retribución en metálico.

No han existido durante el periodo.

ii) Sistemas de retribución basados en acciones.

No han existido durante el periodo.

iii) Sistemas de ahorro a largo plazo.

No han existido durante el periodo.

iv) Otros beneficios (en miles de €)

No han existido durante el periodo.

c) Resumen de las retribuciones:

Se deberán incluir en el resumen los importes correspondientes a todos los conceptos retributivos incluidos en el presente informe que hayan sido devengados por el consejero, en miles de euros.

En el caso de los Sistemas de Ahorro a largo plazo, se incluirán las aportaciones o dotaciones realizadas a este tipo de sistemas:

Información recogida en el apartado D.1.a) i)

D.2. Informe sobre la relación entre la retribución obtenida por los consejeros y los resultados u otras medidas de rendimiento de la entidad, explicando, en su caso, cómo las variaciones en el rendimiento de la sociedad han podido influir en la variación de las remuneraciones de los consejeros.

No aplican

D.3. Informe del resultado de la votación consultiva de la junta general al informe anual sobre remuneraciones del ejercicio anterior, indicando el número de votos negativos que en su caso se hayan emitido.

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 61 ter de la Ley del Mercado de Valores, el información sobre la política de remuneraciones de la Sociedad aprobada por el Consejo para el año 2012, se sometió a votación, con carácter consultivo y como punto separado del orden del día, a la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el pasado 25 de julio de 2013, habiendo obtenido un total de 11.660.691 de votos favorables, representativos de un 97.85 % de los votos emitidos, 81.772 votos negativos, representativos de un 0.74 % de los votos emitidos y 167.922 abstenciones, representativos de un 1,41 % de los votos emitidos.

E. OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

E.1. Si existe algún aspecto relevante en materia de remuneración de los consejeros que no se haya podido recoger en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas retributivas de la sociedad en relación con sus consejeros, detállelos brevemente.

No existen aspectos relevantes además de los expuestos.

Este informe anual de remuneraciones ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31 de marzo de 2014, sin que ninguno de los consejeros haya votado en contra o se haya abstenido en relación con su aprobación.

INFORME QUE FORMULAN LOS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A. SOBRE EL AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACION DE CRÉDITOS QUE SE SOMETERÁ A APROBACIÓN EN EL PUNTO CUARTO DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD

El Orden del día de la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. convocada para los próximos días 29 de junio de 2014 en primera convocatoria y, si procede, en segunda convocatoria el día 30 de junio de 2014 en el mismo lugar y hora, incluirá en su PUNTO CUARTO del orden del día una propuesta para la ampliación de capital por compensación de créditos mediante la emisión de acciones de la propia compañía.

Con el fin de justificar esta propuesta y de conformidad con lo establecido en los artículos 301 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, el Consejo de Administración de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A. ha formulado y aprobado el presente informe.

El Consejo de Administración considerar altamente conveniente transformar la deuda que la sociedad mantiene con ciertos acreedores de la compañía y acciones de URBAS GRUPO FINANCIERO S.A., entendiendo que se trata de una operación altamente beneficiosa para esta compañía por cuanto permitirá consolidar y reforzar la estructura de su balance y mejorar los ratios financieros, así como la cancelación hasta donde alcance del pasivo no bancario permitiendo al mismo tiempo la incorporación de nuevos socios que amplíen el ámbito de la sociedad, y permitiendo reforzar la actividad y desarrollo de los negocios sociales.

Y después de la realización de las oportunas gestiones con titulares de créditos que respondan a lo expuesto en el párrafo anterior, el Consejo por unanimidad ha decidido proponer a la Junta General un aumento de capital hasta la cifra máxima de 5.990.333,94 euros mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital.

Por beneficio de la sociedad y por especificidad de la oferta, se trata de una ampliación de capital dirigida exclusivamente a los acreedores que cumplen dichos requisitos, pues no se prevé una ampliación destinada al mercado sino que se trata de una colocación privada dirigida exclusivamente a ciertos acreedores de la compañía, quienes en su caso, suscribirán la ampliación mediante la compensación de la deuda que ostentan frente a aquélla. Igualmente el Consejo de Administración entiende que dicha propuesta es necesaria por razones de consolidación de balance de la compañía, disminución de pasivo, y atención de exigencias de reembolso de los créditos incluidos en el presente informe. Las características y naturaleza de los créditos que se incluyen en el presente informe, la identidad de las personas a las que se atribuirán las acciones en compensación de créditos, número de éstas y cuantía total se incluyen en el detalle que se integra en el informe como parte del mismo.

Para la ejecución del acuerdo objeto de este informe y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 297.1 de la Ley de Sociedades de Capital, se solicita a la Junta General facultar expresamente al Consejo de Administración durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, para la determinación de la fecha efectiva de ampliación de capital

por compensación de créditos en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital con suscripción de las acciones en cada caso emitidas en base a la relación de aportantes que figuran en el presente informe, en los términos que determina el apartado 2 del artículo 301 de la Ley de Sociedades de Capital conjuntamente con la certificación e informe especial de los Auditores de la sociedad que verifica tales datos y su ajuste con la contabilidad oficial, al que se refiere el apartado 3 del mismo precepto.

Al tratarse de modalidad de aumento por compensación especial, distinta de la aportación dineraria, no concurre el derecho de suscripción preferente al que se refiere el artículo 304 de la Ley de Sociedades de capital.

Del examen de la contabilidad social se desprende que, a la fecha de este informe, los acreedores ostentan los siguientes créditos frente a la sociedad:

Nombre	Características	Importe	Número de acciones a emitir
Alberto Prieto-M ^a Pilar Martin	Sentencia de fecha 15/01/2010	67.349,85	6.734.985
Almudena Plaza Toledano	Sentencia de fecha 13/04/2011	61.186,85	6.118.685
Antonio Bonifacio Campo y Catalina Merino	Contrato compraventa de fecha 29/02/2008	3.000,00	300.000
Antonio de la Torre Caballero	Contrato compraventa de fecha 19/05/2007	20.000,00	2.000.000
ASERET INVERSIONES S.L.	Facturas 01/09 de 21/04/2009 y 03/09 de fecha 23/04/2010	10.604,18	1.060.418
AURICI DEL SUR S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fecha 31/12/2013. Credito realizado con fecha 17/07/2013 y 18/10/2013	113.407,92	11.340.792
Aurora Marqueta Tous	Reconocimiento de remuneración dirección 2013	8.000,00	800.000
COMUNID.PROPIETARIOS EDIF.VEGA Velazquez, 157	Certificado Administrador de fecha 28/08/2012. Cuotas comunidad de 01/2009 a 08/2012	110.769,84	11.076.984
COMUNID.PROPIETARIOS PUERTO REY 1.2.3.	Sentencia fecha 08/03/2011	42.250,00	4.225.000
CORPORATE LEISURE S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	12.600.000
Darivenia Market S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 30/10/2013	76.345,00	7.634.500
Darivenia Market S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	12.600.000
ELADIA RANERA RANERA	Honorarios procedimientos judiciales	4.436,36	443.636
ESPADEL FUND INVESTMENT S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	12.600.000
ESTUDIO LEGAL FORO DE EUROPA	Factura 62 de fecha 31/12/2009	11.200,00	1.120.000
EURO COMETA S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	12.600.000

Nombre	Características	Importe	Número de acciones a emitir
Excavaciones Chiloeches	Contrato compraventa de fecha 15/11/2005 y 16/01/2006	29.850,00	2.985.000
Francisco J. Díaz Gutierrez	Sentencia de fecha 29/06/2010	86.180,51	8.618.051
Genuina Levantina S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 30/10/2013 y 29/06/2013	87.977,74	8.797.774
GESTINVER LIMITE S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 29/06/2013 y Crédito realizado 15/03/2013	283.907,00	28.390.700
HUSET REALTY GROUP	Fras. 3001 de 02/09/2013	108.900,00	10.890.000
IBERCAJA BANCO	Cancelación Viv. 20 Montevallle Fincas 4955	154.278,07	15.427.807
IBERCAJA BANCO	Cancelación Viv. 28 Montevallle Fincas 4963	158.830,62	15.883.062
IGESPLAN PROYECTOS URBANOS S.L.	Facturas 09/084 de 01/12/2009 y 10/067 de 03/11/2010	12.606,00	1.260.600
IURIS CONSULATIO	Fra. 02/12 de 04/12/2012	17.384,22	1.738.422
Iván Cuadrado López	Reconocimiento de remuneración dirección 2013	25.000,00	2.500.000
JAIME PORCAR GOMEZ	Facturas: parte de A-310, A-317,A-322, A-328,A-331, A-335,A-340,A-347,A-350,A-354,A-358,A-362,A-365,A-369,A-373,A-378,A-381 y A-386	15.797,22	1.579.722
Jesús Ordoñez Gutierrez	Acuerdo contrato de fecha 19/05/14	39.374,52	3.937.452
Joaquín Tapiador Sánchez y Mª Purificación Juan Juan	Contrato compraventa de fecha 29/11/2005	36.030,00	3.603.000
Jorge Ruiz Ramiro	Contrato compraventa de fecha 01/03/2007	9.800,00	980.000
José Javier Labiana García	Contrato compraventa de fecha 20/10/2005	71.601,71	7.160.171
José Juan Moreno Fdez	Sentencia de fecha 27/10/2010	17.779,32	1.777.932
José Luis Écija Molina y Fernanda Martín Gutiérrez	Fecha sentencia 13/05/2009	74.152,14	7.415.214
JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Nóminas pendientes meses NOV13 - ABR14	33.910,00	3.391.000
JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	60.000,00	6.000.000
Juan Carlos Martin Muñoz	Reconocimiento de remuneración dirección 2013	6.000,00	600.000
Juan Carpio Hernández	Contrato compraventa de fecha 28/01/2005	36.030,00	3.603.000
LUIS RAMOS ATIENZA	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	1.260.000
Marcos Agudo Moraga y Mª del Carmen López Vallejo	Sentencia de fecha 05/07/2010	55.636,48	5.563.648
María Inmaculada y Lourdes Manrique Manrique	Sentencia de fecha 27/04/2010	87.848,42	8.784.842
Marta Gómez Casares	Sentencia de fecha 31/07/2009	75.593,47	7.559.347
Mercedes Ruiz-Gopegui Gonzalez	Honorarios procedimientos judiciales	16.650,00	1.665.000

Nombre	Características	Importe	Número de acciones a emitir
M ^a ISABEL SANZ ROJO	Sentencia de fecha 15/11/2013	29.933,00	2.993.300
NOVA LURANI, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 31/07/2012 y 31/12/2012	726.565,30	72.656.530
NOVA LURANI, S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fecha 07/01/2014	144.924,98	14.492.498
NOVA LURANI, S.L.	Fra 217/14 de fecha 03/04/2014 y Fra 220/14 de 16/05/2014	263.803,00	26.380.300
NOVA LURANI, S.L.	Línea de crédito de fecha 05/03/2014 y 26/05/2014	726.000,00	72.600.000
Olga Rando González-Lasarte	Contrato compraventa de fecha 07/01/2004	32.897,00	3.289.700
RENTA 4, SOCIEDAD DE VALORES S.A.	Fras 8/11 de 30/11/2011 - Suplidos Iberclear: 35/12 de 14/12/2011, 3687 de 30/12/2011	11.444,35	1.144.435
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U. (I.F.O)	Cesión y reconocimiento de deuda de fecha 29/06/2013	75.300,86	7.530.086
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U. (I.F.O)	Cesión y reconocimiento de deuda de fecha 07/01/2014	144.924,98	14.492.498
ROBISCO INVERSIONES, S.L.U. (I.F.O)	Línea de crédito de fecha 05/03/2014	626.000,00	62.600.000
Rodolfo Alcaraz Vardulakis y Gema González Escudero	Sentencia de fecha 03/04/2009	80.147,63	8.014.763
Rosa Dominguez-Mariano Gomez Rubio	Sentencia de fecha 11/12/2009	62.517,36	6.251.736
ROYAL CLUB NEGOCIOS S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 29/06/2013	14.972,00	1.497.200
SOC DE GEST.SISTEMAS REG.VALOR. IBERCLEAR	Facturas 1531/2010, 2289/2010, 5998/2011, 4838/2013, 4850/2013, 3231/2013, 1106/2014, 1923/2014	28.990,85	2.899.085
SOCIEDAD RECTORA BOLSA DE VALORES MAD.SA	Fras. 226 de 2008, 83 y 256 de 2009, 360,532,621,669 y 3971 del 2010, 325,1279,499 y 2012 de 2011, 338 y 487 de 2012, 0347, 0476 y 1418 del 2013, 0360 y 0485 del 2014	69.547,33	6.954.733
STREFEINADER S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 29/06/2013	74.090,03	7.409.003
Toneve S.L.	Contrato de compraventa de fecha 20/11/2003	36.030,00	3.603.000
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Cesión y reconocimiento de deuda de fechas 25/07/2012 y 31/07/2012	440.061,00	44.006.100
Tres Culturas Dos Orillas S.L.	Reconocimiento de remuneración consejeros 2013	12.600,00	1.260.000
Tromlin S.L. Jose M.Ortega	Sentencia de fecha 23/02/2011	57.618,41	5.761.841
Uripemobel S.L.	Contrato compraventa de fecha 14/02/2006 y reclamación de fecha 22/10/2012	38.250,00	3.825.000
Vicente Moreno Nieto y Alicia Fonseca García	Sentencia de fecha 10/11/2009	88.448,42	8.844.842
		5.990.333,94	599.033.394

Los créditos anteriores serán destinados al aumento de capital, en su caso, por compensación de los mismos ya que en su conjunto cumplen los requisitos establecidos en el artículo 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital por cuanto que los mismos, al menos en un 25 % están vencidos y exigibles, y por tanto son líquidos, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años, todo lo cual implicará la extinción de éstos de conformidad con lo establecido en el art. 1156 y ss. del Código Civil. En cuanto a los remanentes expuestos, éstos serán abonados en metálico en el momento de la ejecución de la ampliación de capital propuesta.

TIPO DE EMISIÓN: 0,010 euros por acción, compensable con el líquido exigible del crédito, a razón de 0,010 euros de crédito por acción, y se basa en el valor real de la sociedad y neto por acción, una vez calculado el impacto de la compensación efectuada.

El acuerdo de ampliación de capital se realiza cumpliendo con las garantías generales de la Ley y de conformidad con las condiciones que la Junta apruebe, llevándose a cabo la ampliación de capital en la cuantía necesaria para atender las suscripciones definitivas. En el supuesto de que no se completara la totalidad de la suscripción prevista, ya sea por falta de suscriptores o por los motivos que fueren, se admitirá la suscripción parcial, de acuerdo con lo establecido en el art. 311 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Se autoriza al Consejo de Administración, con expresa facultad de sustitución en la persona o personas que el Consejo estime conveniente, en términos tan amplios y bastantes como en Derecho pueda requerirse, para que una vez ejecutado el acuerdo de ampliación de capital, pueda solicitar y obtener la admisión a cotización oficial de las nuevas acciones resultantes de la ampliación de capital, en las Bolsas de Valores en las que cotiza o pueda cotizar la acción, a través del sistema de Interconexión Bursátil Español (Mercado Continuo) o el sistema que corresponda en cada caso, elaborando y presentando los documentos que considere convenientes y realizando cuantos actos sean necesarios o convenientes a tal efecto.

En cumplimiento de la legislación vigente se solicita el informe a emitir por el auditor de cuentas de la sociedad a los efectos del artículo 301.3 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

En Madrid a 27 de mayo de 2014.

INFORME ESPECIAL SOBRE AUMENTO DE CAPITAL POR COMPENSACIÓN DE CRÉDITOS, SUPUESTO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 301 DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SOCIEDADES DE CAPITAL

A los Accionistas de
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

A los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, emitimos el presente Informe Especial sobre la propuesta de aumentar el capital en 5.990.333,94 euros por compensación de créditos, formulada por los Administradores el 27 de mayo de 2014 que se presenta en el documento contable adjunto. Hemos verificado, de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas, la información preparada bajo la responsabilidad de los Administradores en el documento antes mencionado, respecto a los créditos destinados al aumento de capital y que los mismos, al menos en un 25%, son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

En nuestra opinión, el documento adjunto preparado por los Administradores ofrece información adecuada respecto a los créditos a compensar para aumentar el capital social de Urbas Grupo Financiero, S.A., los cuales, al menos en un 25% son líquidos, vencidos y exigibles, y que el vencimiento de los restantes no es superior a cinco años.

29 de mayo de 2014

Este Informe Especial ha sido preparado únicamente a los fines previstos en el artículo 301 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, por lo que no debe ser utilizado para ninguna otra finalidad.

DELOITTE, S.L.
Antonio Rueda
29 de mayo de 2014

DELOITTE
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES**A los Accionistas de**
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales de Urbas Grupo Financiero, S.A., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 3.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero, S.A. al 31 de diciembre de 2013 así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.3 y 10.3 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera de la Sociedad, que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 16 y 18), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con sus operaciones.

Considerando lo anterior, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras de la Sociedad, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 15 y 20 de la memoria de las cuentas anuales adjunta, en la que se indica que la Sociedad es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

5. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 8 y 11, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios de la

Sociedad se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios de la Sociedad, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera de la Sociedad mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

6. El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 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 2013. 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 a la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero S.A.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° So692

Antonio Rueda

30 de abril de 2014

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de Euros)

ACTIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
ACTIVO NO CORRIENTE		17.722	27.854
Inmovilizado intangible	Nota 6	12	17
Patentes		12	17
Inmovilizado Material	Nota 7	779	795
Terrenos y construcciones		768	776
Instalaciones técnicas y otro Inmovilizado material		11	19
Inversiones inmobiliarias-	Nota 8	3.875	8.112
Terrenos		2.363	5.386
Construcciones		1.512	2.726
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a largo plazo-	Notas 10.1	3.321	18.260
Instrumentos de patrimonio		3.321	18.260
Inversiones financieras a largo plazo-		9.106	41
Instrumentos de patrimonio		3	41
Otros activos financieros	Notas 10.2	9.103	-
Activos por impuesto diferido	Nota 18.4	629	629
ACTIVO CORRIENTE		68.517	92.181
Existencias-	Nota 11	62.940	77.640
Terrenos y solares		47.406	54.568
Productos en curso		-	2.604
Productos terminados		15.262	19.896
Anticipos a proveedores		272	572
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-	Nota 12	4.223	4.461
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.516	1.540
Deudores varios		728	728
Personal		61	53
Activos por impuesto diferido	Nota 18.2	5	4
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	913	2.136
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas a corto plazo-	Nota 10.1	396	8.869
Créditos a empresas		134	8.602
Otros activos financieros		262	267
Inversiones financieras a corto plazo-	Nota 10.2	726	928
Créditos a empresas		-	699
Otros activos financieros		726	229
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 13	232	283
Tesorería		232	283
TOTAL ACTIVO		86.239	120.035

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
PATRIMONIO NETO	Nota 14	(36.251)	(14.898)
FONDOS PROPIOS			
Capital		17.187	8.588
Capital escriturado		17.187	8.588
Prima de emisión		2.355	2.355
Reservas		(4.875)	(4.875)
Legal y estatutarias		247	247
Reserva negativa de fusión		(4.809)	(4.809)
Otras reservas		(313)	(313)
Resultados de ejercicios anteriores		(20.964)	15.389
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(20.964)	15.389
Resultado del ejercicio		(29.954)	(36.353)
PASIVO NO CORRIENTE		15.081	8.760
Provisiones a largo plazo	Nota 16	13.483	6.806
Otras provisiones		13.483	6.806
Deudas a largo plazo	Nota 16.1	273	84
Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	218	29
Otros pasivos financieros		55	55
Pasivos por impuesto diferido	Nota 18.5	1.325	1.870
PASIVO CORRIENTE		107.409	126.171
Provisiones a corto plazo		21	21
Deudas a corto plazo	Nota 16.2	96.342	112.528
Obligaciones y otros valores negociables	Nota 14 y 16.2	-	4.126
Deudas con entidades de crédito	Nota 16.3	91.914	101.414
Otros pasivos financieros	Nota 16.2	4.428	6.988
Deudas con empresas del Grupo y asociadas a corto plazo	Nota 17	70	123
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		10.976	13.499
Proveedores	Nota 16.4	2.550	2.550
Acreedores varios		4.661	7.441
Personal		117	74
Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 18.1	3.491	3.277
Anticipos de clientes	Nota 11	157	157
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		86.239	120.035

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS DEL EJERCICIO 2013 (Miles de euros)

	NOTAS DE LA MEMORIA	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 19.1	2.467	7.716
Ventas de promociones y solares		2.452	7.397
Ingresos por alquileres y otros servicios		15	319
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 11	(3.519)	(7.153)
Aprovisionamientos		(11.561)	(19.550)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	Nota 19.2	(527)	(445)
Trabajos realizados por otras empresas		(295)	(618)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 11	(10.739)	(18.487)
Otros ingresos de explotación		11	-
Gastos de personal	Nota 19.3	(524)	(905)
Sueldos, salarios y asimilados		(419)	(721)
Cargas sociales		(105)	(184)
Otros gastos de explotación		(9.795)	(8.514)
Servicios exteriores	Nota 19.4	(911)	(2.313)
Tributos		(446)	(1.170)
Pérdidas, deterio y variación de provisiones por operaciones comerciales		(841)	(477)
Otros gastos de gestión corriente		(7.597)	(4.554)
Amortización del inmovilizado	Notas 6, 7 y 8	(109)	(128)
Excesos de provisiones		-	60
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Notas 8	(2.295)	(325)
Deterioros y pérdidas		(554)	(325)
Resultados por enajenaciones y otros		(1.741)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(25.325)	(28.799)
Ingresos financieros	Nota 19.5	5.713	126
De valores negociables y otros instrumentos financieros-		5.713	126
En empresas de Grupo		-	126
En terceros		5.713	-
Gastos financieros	Nota 19.5	(6.162)	(4.794)
Por deudas con terceros		(5.607)	(4.677)
Por deudas con empresas de Grupo		(555)	(117)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	Nota 10.2.1	(2.720)	(21)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros		(2.720)	(21)
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 19.6	(2.005)	(4.574)
Deterioro de instrumentos financieros		(2.005)	(4.574)
RESULTADO FINANCIERO		(5.174)	(9.263)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(30.499)	(38.062)
Impuesto sobre beneficios	Nota 18.3	545	1.709
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(29.954)	(36.353)
RESULTADO DEL EJERCICIO		(29.954)	(36.353)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013**A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Miles de Euros)**

	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	(29.954)	(36.353)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(29.954)	(36.353)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO (Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Total
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	85.877	2.355	247	(5.122)	(31.217)	(30.683)	21.457
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(36.353)	(36.353)
Reducción de capital (Nota 14)	(77.289)	-	-	-	77.289	-	-
Aplicación del resultado 2011	-	-	-	-	(30.683)	30.683	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	8.588	2.355	247	(5.122)	15.389	(36.353)	(14.896)
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	(29.954)	(29.954)
Ampliación de capital (Nota 14)	8.599	-	-	-	-	-	8.599
Aplicación del resultado 2012	-	-	-	-	(36.353)	36.353	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	17.187	2.355	247	(5.122)	(20.964)	(29.954)	(36.251)

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2013 (Miles de Euros)

	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	513	5.758
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(30.499)	(38.062)
Ajustes al resultado-	21.048	30.181
Amortización del inmovilizado	109	128
Variación de provisiones	7.758	6.573
Correcciones valorativas por deterioro	10.605	18.812
Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado	2.127	-
Ingresos financieros	(5.713)	(126)
Gastos financieros	6.162	4.794
Cambios en el capital corriente-	10.227	14.254
Existencias	6.677	8.336
Deudores y otras cuentas a cobrar	757	667
Otros activos corrientes	324	17
Acreedores y otros pasivos corrientes	2.469	6.173
Otros activos y pasivos no corrientes	-	(939)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación-	(263)	(615)
Cobros de intereses	2	-
Pagos de intereses	(265)	(615)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(4)	57
Pagos por inversiones-	(4)	-
Cobros por desinversiones	-	57
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(560)	(5.895)
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero-	(560)	(5.895)
Emisión de deudas con entidades de crédito	333	2.273
Emisión de deudas con empresas del Grupo y asociadas	-	4
Devolución y amortización de obligaciones	-	-
Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito	(668)	(8.631)
Devolución y amortización de otras deudas	-	231
Cobro de créditos a empresas del grupo	(225)	228
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(51)	(80)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	283	363
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	232	283

Las Notas 1 a 25 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013

Urbas Grupo Financiero, S.A.

Memoria del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013

1. Actividad de la Empresa

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido, el 20 de octubre de 1944, con el nombre de Urbanizaciones y Transportes, S.A. Con fecha 29 de enero de 2007 se procedió al cambio de denominación social a Urbas Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, la Sociedad cambia nuevamente su denominación social por la actual mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Sáenz de Santamaría Viena con el número 2.934 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 27.246, folio 38, sección 8, hoja número M-138308, inscripción 102ª. Su domicilio social está en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad consiste en:

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

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

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

La Sociedad es cabecera de un grupo de entidades dependientes, y de acuerdo con la legislación vigente, está obligada a formular separadamente cuentas consolidadas. Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y sociedades dependientes del ejercicio 2013, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, han sido formuladas por los Administradores, en reunión de su Consejo de Administración celebrado el día 31 de marzo de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2012, fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de Urbas Guadalupe, S.A. celebrada el 25 de julio de 2013 y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales

3.1 Marco Normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- a. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 y la adaptación sectorial para empresas inmobiliarias.
- c. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

3.2 Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 25 de julio de 2013.

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

3.3 Principio de empresa en funcionamiento

La Sociedad ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad de la Sociedad para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance de situación adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en funcionamiento.

Estos factores son, principalmente, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 25), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad.

3.4 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véanse Notas 5.4, 5.7 y 5.8).
- La vida útil de los activos materiales, inmateriales y de las inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.1, 5.2 y 5.3).
- El valor de mercado de determinados instrumentos financieros (véase Nota 5.7).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 5.9).
- La gestión del riesgo financiero (Véase Nota 10.3)

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en

los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

3.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

3.6 Agrupación de partidas

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

3.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

3.8 Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

4. Aplicación del resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio, de 29.954 miles de euros, a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

5. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

5.1 Inmovilizado intangible

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

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe “Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado” de la cuenta de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

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

AÑOS DE VIDA ÚTIL	
Derechos de explotación	Indefinida
Otro inmovilizado inmaterial	10
Aplicaciones informáticas	3

5.2 Inmovilizado material

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

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

Los trabajos que la Sociedad realiza para su propio inmovilizado se reflejan al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos, los costes internos, determinados en función de los consumos propios de materiales, la mano de obra directa incurrida y los gastos generales de fabricación calculados según tasas de absorción similares a las aplicadas a efectos de la valoración de existencias. Asimismo, cuando se cumplen las condiciones para ello, se capitaliza la carga financiera asociada al inmovilizado en construcción. En el ejercicio 2013, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor del inmovilizado.

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

	AÑOS DE VIDA ÚTIL
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	10
Mobiliario	5
Equipos procesos de información	4
Otro inmovilizado material	4

5.3 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

5.5 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los

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

Arrendamiento operativo

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

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

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

5.6 Permutas de activos

Se entiende por “permuta de activos” la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

5.7 Instrumentos financieros

5.7.1 Activos financieros

Clasificación

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

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

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

La Sociedad considera como empresas del Grupo aquéllas en que participa mayoritariamente en su capital social y como empresas asociadas aquéllas otras en las que su participación es igual o superior al 20% del capital social. Los estados financieros adjuntos no reflejan los aumentos o disminuciones del valor de las participaciones de la Sociedad en dichas sociedades que resultarían de aplicar criterios de consolidación. Dicha información se presenta en las cuentas anuales consolidadas que la Sociedad formula separadamente siguiendo las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en esta misma fecha, que muestran unos activos de 87.927 miles de euros (120.098 miles de euros en 2012), un patrimonio neto atribuible a la Sociedad Dominante negativo de 38.489 miles de euros (negativo de 15.530 miles de euros en 2012), una cifra de negocios de 6.796 miles de euros (7.717 miles de euros en 2012) y pérdida atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante por importe de 31.396 miles de euros (38.563 miles de euros en 2012).

Valoración inicial

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

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

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

Deterioro

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

La Sociedad evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar, considerando las dificultades financieras del deudor así como los incumplimientos de cláusulas contractuales, si bien tiene en consideración otros aspectos tales como el retraso en los pagos, entre otros.

Bajas

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

5.7.2 Pasivos financieros

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

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

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

5.7.3 Instrumentos de patrimonio

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

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

Las acciones propias que adquiere la Sociedad durante el ejercicio se registran, por el valor de la contraprestación entregada a cambio, directamente como menor valor del Patrimonio neto. Los resultados derivados de la compra, venta, emisión o

amortización de los instrumentos de patrimonio propio, se reconocen directamente en Patrimonio neto, sin que en ningún caso se registre resultado alguno en la cuenta de pérdidas y ganancias.

5.8 Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no se ha finalizado a la fecha de cierre del ejercicio. A fin de ejercicio se transfiere de “Promociones en curso” a “Inmuebles terminados” el coste correspondiente a aquellas promociones inmobiliarias, cuya construcción haya finalizado en el ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción así como aquellos asociados con su financiación. En el ejercicio 2013, la Sociedad no ha incorporado gastos financieros como mayor valor de las existencias.

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

5.9 Provisiones y contingencias

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

- a. Provisión para impuestos: se corresponde con el importe estimado de litigios y posibles obligaciones con las Administraciones Públicas.
- b. Otras provisiones: correspondiente al importe estimado para hacer frente a responsabilidades probables o ciertas, nacidas de litigios en curso y por indemnizaciones y obligaciones pendientes de cuantía indeterminada. Su dotación se efectúa al nacimiento de la responsabilidad o de la obligación que determina la indemnización o el pago.
- c. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

5.10 Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

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

5.11 Indemnizaciones por despido

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

5.12 Impuesto sobre Beneficios

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

5.13 Transacciones con vinculadas

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

5.14 Corriente / No corriente

La Sociedad presenta los activos y pasivos corrientes de acuerdo con el curso normal de la explotación de la empresa. Los

activos y pasivos corrientes con un vencimiento estimado superior a doce meses son los siguientes:

Miles de euros		
	2013	2012
Existencias	47.681	57.744
Total activos corrientes	47.681	57.744
Deudas con entidades de crédito	17.832	35.989
Total pasivos corrientes	17.832	35.989

5.15 Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

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

5.16 Estado de flujos de efectivo

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

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las alteraciones en su valor de las inversiones a corto plazo de gran liquidez.

- Actividades de explotación: actividades típicas de la entidad, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

- Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.

- La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

- Las deudas e inversiones con empresas del Grupo, en tanto que no generen flujo de tesorería, se presentan netas.

6. Inmovilizado intangible

El movimiento habido en este epígrafe del balance, en los ejercicios 2013 y 2012, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31/12/2012	Adiciones	31/12/2013
Costes			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
	3.304	-	3.304
Amortización acumulada			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(33)	(5)	(38)
	(33)	(5)	(38)
Deterioro			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total Neto	17	(5)	12

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Costes			
Derechos de explotación	3.254	-	3.254
Patentes	50	-	50
Aplicaciones informáticas	58	-	58
	3.362	-	3.362
Amortización acumulada			
Derechos de explotación	-	-	-
Patentes	(28)	(5)	(33)
Aplicaciones informáticas	(48)	(10)	(58)
	(76)	(15)	(91)
Deterioro			
Derechos de explotación	(3.254)	-	(3.254)
	(3.254)	-	(3.254)
Total Neto	32	(15)	17

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad no ha procedido a la capitalización de gastos financieros dentro del epígrafe del inmovilizado intangible.

Al cierre del ejercicio 2013, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible y no hay bienes del inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe significativo.

7. Inmovilizado material

Los movimientos habidos en este capítulo del balance, en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31/12/2012	Adiciones	31/12/2013
Costes			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	21	1	22
	1.117	1	1.118
Amortización acumulada			
Construcciones	(66)	(8)	(74)
Mobiliario	(165)	(7)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(74)	-	(74)
Otro inmovilizado material	(17)	(2)	(19)
	(322)	(17)	(339)
Total Neto	795	(16)	779

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Costes			
Terrenos y construcciones	842	-	842
Mobiliario	180	-	180
Equipos para procesos informáticos	74	-	74
Otro inmovilizado material	21	-	21
	1.117	-	1.117
Amortización acumulada			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(157)	(8)	(165)
Equipos para procesos informáticos	(72)	(2)	(74)
Otro inmovilizado material	(14)	(3)	(17)
	(299)	(23)	(322)
Total Neto	818	(23)	795

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe.

La Sociedad posee inmuebles cuyo valor por separado de la construcción y del terreno, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
	31/12/2013	31/12/2012
Terrenos	427	427
Construcciones	415	415
	842	842

Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que siguen en uso, por importe de 277 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013, existen activos inmovilizados hipotecados por importe neto de 32 miles de euros garantizando diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 29 miles de euros (véase Nota 16.3).

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2013, los Administradores consideran que la cobertura de dichos riesgos es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2013, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

8. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance, en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

Miles de euros				
	31/12/2012	Altas	Bajas	31/12/2013
Costes				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	.	(4.286)	5.005
Amortización acumulada				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total Neto	(8.112)	(254)	(3.983)	(3.875)

	Miles de euros		
	31/12/2011	Altas	31/12/2012
Costes			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	.	9.291
Amortización acumulada			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
Deterioro			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
Total Neto	8.527	(415)	(8.112)

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al cierre del ejercicio, ninguno de los activos se encuentra arrendado.

Con fecha 12 de noviembre de 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega han sido adjudicados a Banesto, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor total adeudado por Urbas (2.242 miles de euros). A la fecha de la adjudicación su valor neto contable ascendía a un total de 3.983 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2013, los Administradores consideran que la cobertura de los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2013, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.648 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 2.321 miles de euros (véase Nota 16.3).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 11).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas, durante el ejercicio 2013, por tasadores independientes no vinculados a la Sociedad, asciende a 4.291 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables a potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha registrado pérdidas por deterioro por importe de 167 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

9. Arrendamientos

La Sociedad únicamente tiene como arrendatario contratos de arrendamiento operativo, cuyos gastos asociados se registran en el epígrafe de "Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.4). Al 31 de diciembre de 2013, no existen compromisos significativos de arrendamiento.

Como arrendador, existen contratos de alquiler de viviendas con y sin opción de compra por importes no significativos.

10. Inversiones financieras**10.1 Inversiones en empresas del Grupo y asociadas**

La composición de estos epígrafes, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	3.321	-	3.321	-	-
Créditos de empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	134	134
Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	262	262
	3.321	-	3.321	396	396

Ejercicio 2012

	Miles de euros				
	Instrumentos Financieros a Largo Plazo			Instrumentos Financieros a Corto Plazo	
	Instrumentos de Patrimonio	Créditos y Otros	Total	Créditos y Otros	Total
Inversiones en empresas del Grupo y asociadas	18.260	-	18.260	-	-
Créditos de empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	8.602	8.602
Otros activos Financieros con empresas del Grupo y asociadas (Nota 17)	-	-	-	267	267
	18.260	-	18.260	8.869	8.869

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

El movimiento de este epígrafe, durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2013
Urbanijar Ibérica, S.L.	20.970	-	(20.970)	-	-
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	-	32
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.346	-	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	38	-	-	-	38
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	(2.482)	1.766
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	-	-	3.343
Cabosur Gestión XXI, S.L.	-	-	-	2.482	2.482
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L.	-	3	-	-	3
Deterioros	18.260	(1.430)	7.458	-	(18.149)
	18.260	(1.427)	(13.512)	-	3.321

Ejercicio 2012

	Miles de euros			
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	31/12/2012
Urbanijar Ibérica, S.L.	18.525	2.445	-	20.970
Mulova Corporate, S.L.	32	-	-	32
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L.	1.346	-	-	1.346
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	316	-	-	316
Urbas Bulgaria, EOOD.	5	-	-	5
Urbas Romania, S.A.	26	-	-	26
Loinsa, S.A. (Portugal)	45	-	-	45
Terfovol Renovables, S.A.	12.015	-	-	12.015
Desarrollos Renovables Zimmerman, S.L. (antes Gedpro Casatejada, S.L.)	3	-	-	3
Teleoro Medios, S.L.	50	-	-	50
El Decano Audiovisual, S.L.	35	3	-	38
Ed. y Pub. Guadalajara 2000, S.L.	11	-	(11)	-
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	4.248	-	-	4.248
Jacare Inversiones, S.L.	3.343	-	-	3.343
Deterioros	(21.078)	(3.110)	11	(24.177)
	18.922	(662)	-	18.260

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad ha transmitido el 100% de las participaciones sociales de su filial Urbaníjar Ibérica, S.L. por el valor neto contable, que ascendía a 13.512 miles de euros a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., con garantía pignoratícia sobre dichas participaciones para asegurar la obligación de pago (véase Nota 10).

Con fecha 18 de junio de 2013, se ha producido la escisión parcial de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. mediante la reducción del 50,57% del capital por importe de 5.167 miles de euros (172 miles de participaciones a un valor nominal unitario de 30,05 €), quedando un capital social restante de 5.051 miles de euros. Dicho capital resultante está totalmente suscrito y desembolsado, y Urbas Grupo Financiero, S.A. continúa siendo titular del 41,58% de la sociedad (70 miles de participaciones).

Al mismo tiempo, Urbas Grupo Financiero, S.A., en virtud de su participación en el 41,5758% del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI, S.L., al incrementarse el capital de esta última en 5.167 miles de euros, con la emisión de 57 miles de participaciones sociales de 90,15 euros de valor nominal cada una, con prima de emisión que asciende a un total de 109,96 euros. Así pues, el capital social de Cabosur Gestión XXI, S.L. pasa a estar integrado por 5.177 miles de euros, dividido en 1.057 miles de participaciones sociales.

La información más significativa relacionada con las empresas del Grupo, multigrupo y asociadas al cierre del ejercicio 2013, es la siguiente:

Miles de euros									
	Actividad	Domicilio Social	% Particip.	Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado Del Ejercicio 2013
Huset Capital Sociedad de Inversiones, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	3	-	-
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	46	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterraneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	247	(763)	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-
Desarrollo Renovables Zimmermann, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios comunicación	Guadalajara	40,64%	38	(31)	(34)	94	(74)	(9)
Jacare Inversiones, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(731)	(2.811)	1.053	1.419	(1.431)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(668)	(1.727)	5.051	(4.695)	(1.871)
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(2)	(5)
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.417)	(190)
				21.470	(1.430)	(18.149)			

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2013, no auditados.

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por tasadores independientes. Para la obtención de los valores de tasación se ha utilizado el método residual, que parte del valor

de la promoción finalizada y completamente alquilada, o del valor final de venta, según se trate de proyectos de inmuebles en arrendamiento o de promociones residenciales, de la cual se restan todos los costes de la promoción, costes de urbanización, coste de construcción, coste de demolición, honorarios profesionales, licencias, costes de comercialización, costes de financiación, beneficio del promotor, etc. para llegar al precio que un promotor podría pagar por el solar, así como por aplicación de la orden ECO 805/2003 de 27 de Marzo.

En el mes de febrero de 2013, el Juzgado de lo Mercantil de Guadalajara aceptó la solicitud de concurso de Terfovol Renovables, S.A. interpuesta por la sociedad en octubre de 2012, de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, en su redacción vigente dada por la Ley 38/2011, de 10 de octubre, de reforma de la anterior, habiéndose abierto la fase de liquidación en dicho procedimiento con fecha 9 de diciembre de 2013, y habiéndose calificado fortuito en fecha 10 de marzo de 2014.

Por su parte, la información relativa a las sociedades participadas por la Sociedad de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Miles de euros									
Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% Particip. Directa	Coste en Libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado Del Ejercicio 2011
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.:									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2013, no auditados.

Ninguna de las sociedades participadas cotiza ni ha repartido dividendo alguno durante el ejercicio 2013.

10.2 Inversiones financieras a largo y corto plazo

10.2.1 Inversiones financieras a largo plazo.

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros activos financieros” en el ejercicio 2013 se debe al importe por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbaníjar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores (Nota 10.1). El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de euros en el corto (véase Nota 10.2.2). La cuenta por cobrar a largo plazo se ha registrado en el epígrafe de “Otros activos financieros a largo plazo” del balance adjunto neta del efecto de actualización financiera correspondiente.

10.2.2 Inversiones financieras a corto plazo.

El saldo de las cuentas de este epígrafe, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
Créditos y Otros		
	31/12/2013	31/12/2012
Créditos a terceros	208	699
Otros activos financieros	2.207	229
	2.415	928

Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad ha deteriorado totalmente los créditos con Larisa Capital, S.L., dado que no se estaban produciendo cobros de acuerdo con el calendario acordado. Dicho deterioro, por importe de 458 miles de euros, ha sido registrado bajo el epígrafe “Deterioro de instrumentos financieros” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 19.6).

Por su parte, al 31 de diciembre de 2013, dentro del epígrafe “Otros activos financieros” se recoge, principalmente, el importe a cobrar en el corto plazo por la venta de Urbanijar Ibérica, S.L. (véase Nota 10.2.1).

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

10.3.1 Información cualitativa

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

a. Riesgo de crédito:

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

b. Riesgo de liquidez:

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 16.

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

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que las operaciones que la Sociedad está llevando a cabo para consolidar y reforzar la estructura de balance mediante los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 25), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad curso, permitirán financiar adecuadamente las operaciones de la Sociedad en los próximos ejercicios.

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

Tanto la tesorería como la deuda financiera de la Sociedad, están expuestas al riesgo de tipo de interés, el cual podría tener un efecto adverso en los resultados financieros y en los flujos de caja.

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

10.3.2 Información cuantitativa

Riesgo de tipo de interés

	2013
Porcentaje de deuda financiera referenciada a tipos fijos	19,29%

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

11.Existencias

El movimiento experimentado por el epígrafe de “Existencias”, durante los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente (en miles de euros):

Ejercicio 2013

	Miles de euros				
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	Traspasos	31/12/2013
Terrenos y solares	127.429	-	(960)	6.078	132.547
Obra en curso de construcción ciclo largo	6.078	-	-	(6.078)	-
Edificios terminados	34.826	-	(8.597)	-	26.229
Anticipos	7.607	254	(167)	-	7.694
Deterioros	(98.300)	(10.739)	5.509	-	(103.530)
	77.640	(10.485)	(4.215)	-	62.940

Ejercicio 2012

	Miles de euros					
	31/12/2011	Adiciones	Retiros	Aportaciones en especie (Nota 10.1)	Traspasos	31/12/2012
Terrenos y solares	131.679	-	(900)	(3.350)	-	127.429
Obra en curso de construcción ciclo largo	6.078	-	-	-	-	6.078
Obra en curso de construcción ciclo corto	1.315	-	-	-	(1.315)	-
Edificios terminados	42.201	2.969	(11.659)	-	1.315	34.826
Anticipos	7.604	282	(279)	-	-	7.607
Deterioros	(85.684)	(19.489)	5.968	905	-	(98.300)
	103.193	(16.238)	(6.870)	(2.445)	-	77.640

Durante el ejercicio 2013, la Sociedad ha reclasificado la obra en curso pendiente al cierre del ejercicio 2012 al epígrafe de terrenos y solares por importe de 6.078 miles de euros, dado que no se estaban realizando obras para su finalización.

Al cierre del ejercicio 2013, se han registrado unas pérdidas por deterioros de las existencias por valor de 10.739 miles de euros que han sido registrados en el epígrafe “Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. Dichos deterioros han sido constituidos para reducir el coste al que se encuentran registradas las existencias a su valor neto de realización, obtenido éste de las tasaciones realizadas, durante el ejercicio 2013, por expertos independientes.

El resto de los retiros del apartado “Deterioros” se corresponden con la salida de existencias y han sido registrados en el epígrafe “Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. En este sentido, existen anticipos por 7.427 miles de euros que están totalmente deteriorados. En el ejercicio 2013 se han registrado nuevos anticipos a proveedores por importe de 96 miles de euros, por lo que el importe de anticipos no deteriorados asciende a 273 miles de euros al 31 de diciembre de 2013. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora.

Al cierre del ejercicio 2013, existen activos hipotecados, incluidos en el epígrafe de existencias, por un coste bruto total de 121.440 miles de euros, en garantía de diversos préstamos subrogables vinculados a promociones cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 76.922 miles de euros (véase Nota 16.3).

Al 31 de diciembre de 2013, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.240 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 14.205 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 537 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 1.325 miles de euros.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2013, existen hipotecas vencidas por importe de 20.261 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 19.648 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2013, no existen compromisos de venta de importe significativo.

La Sociedad firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, la Sociedad mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 487 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe “Provisiones a largo plazo” del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 66.789 miles de euros (83.088 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar

Este epígrafe del balance presenta el siguiente detalle, al 31 de diciembre de 2013 y 2012:

	Miles de euros	
	31/12/2013	31/12/2012
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	827	1.540
Deudores varios	728	728
Pesonal	61	53
Activos por impuesto corriente	5	4
Otros créditos con la Administración Pública (Nota 18.1)	913	2.136
	2.534	4.461

13. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes” incluye la tesorería de la Sociedad y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o inferior. Dentro de este epígrafe se recogen, al 31 de diciembre de 2013, un saldo de 232 miles de euros, que es indisponible en su práctica totalidad.

14. Patrimonio neto y fondos propios

Capital social

Al cierre del ejercicio 2013 el capital social de la Sociedad asciende a 17.187 miles de euros, representados por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2012 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 8.588 miles de euros).

En el ejercicio 2013 se han llevado a cabo 5 ampliaciones de capital por un importe total de 8.599 miles de euros, que han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad.

Según la información pública disponible a fecha 31 de diciembre de 2013, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad matriz, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran

las siguientes :

-D.Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L y Strefeiner S.L.): 17,394%

-Nova Lurani S.L.: 13,599%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2013, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,025 euros.

La Sociedad registra, al 31 de diciembre de 2013, un patrimonio neto negativo por importe de 36.251 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto - Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto - Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto - Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto - Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad.

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

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013	(36.251)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	980
Pérdidas por deterioro de existencias	103.530
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2013, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	68.259

Autorizaciones para emisión de capital social

Con fecha 19 de junio de 2013, el Consejo de Administración declaró cancelada la emisión de obligaciones convertibles en acciones del propio Grupo, que habían sido emitidas con fecha 1 de diciembre de 2011, por un valor total suscrito de 4.000 miles de euros, cancelando las inscripciones realizadas a dichos efectos en el Registro Mercantil de Madrid, así como en las instituciones, mercados de valores y registros contables pertinentes.

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

Asi mismo, con fecha 25 de julio de 2013, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas

Reserva legal

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

en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

El saldo al 31 de diciembre de 2013 asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reserva negativa de fusión

Esta reserva asciende a 4.809 miles de euros al 31 de diciembre de 2013, y recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad antes de dicha fusión.

15. Provisiones y contingencias

El detalle de las provisiones del balance, al cierre del ejercicio 2013, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, es el siguiente:

	Miles de euros			
	Saldo al 31/12/2011	Dotaciones	Aplicaciones y reclasif.	Saldo al 31/12/2013
Provisión para impuestos	1.031	-	(1.031)	-
Provisión para responsabilidades	5.775	7.785	(77)	13.483
Total a largo plazo	6.806	7.785	(1.108)	13.483

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo, neteando la cuenta por cobrar por IVA (véase Nota 18.1).

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que la Sociedad mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2013, principalmente por el litigio pendiente con un banco marroquí, por haber avalado Urbas Grupo Financiero a Urbas Maroc S.A.R.L., que fue filial de la Sociedad hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito oficial. En el ejercicio 2013 se han dotado 2.375 miles de euros, registrándose un gasto por este importe en el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 20), por lo que, al 31 de diciembre de 2013, la provisión por este litigio asciende a 3 millones de euros (625 miles de euros en 2012).

Asimismo, la provisión para responsabilidades incluye la provisión por los fondos propios negativos de las filiales, que asciende a 3.186 miles de euros en 2013 (2.996 miles de euros en 2012).

El resto de las dotaciones registradas en el ejercicio se deben a la provisión de diversos litigios, y se han registrado en el epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El saldo total de provisiones por litigios, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 10.297 miles de euros.

16. Deudas (largo y corto plazo)

16.1 Pasivos financieros a largo plazo

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo", al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
Instrumentos Financieros a Largo Plazo		
	2013	2012
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	218	29
Otros pasivos financieros	55	55
	273	84

Al 31 de diciembre de 2013, el epígrafe “Otros pasivos financieros” corresponde en su totalidad a fianzas recibidas a largo plazo.

16.2 Pasivos financieros a corto plazo

Miles de euros		
Instrumentos Financieros a Corto Plazo		
	2013	2012
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.3)	91.914	101.414
Obligaciones y otros valores negociables	-	4.126
Otros pasivos financieros (Nota 16.2.1)	4.428	6.988
	96.342	112.528

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

Con fecha 19 de junio de 2013, el Consejo de Administración declaró cancelada la emisión de obligaciones convertibles en acciones del propio Grupo, que habían sido emitidas con fecha 1 de diciembre de 2011, por haberse procedido a la amortización ordinaria de la totalidad de las obligaciones emitidas, sin que se haya procedido a la conversión de ninguna de ellas y habiendo procedido a la inutilización de todos los títulos representativos de los bonos mencionados.

16.2.1 Otros pasivos financieros

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, se indica a continuación:

Miles de euros		
	2013	2012
Fianzas y depósitos recibidos	52	52
Deudas con Socios y Administradores (Nota 21.2)	400	1.929
Otras deudas	3.976	5.007
	4.428	6.988

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2013 se compone principalmente, una deuda con terceros, Montealito, S.A. por 476 miles de euros; y dos deudas con la empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.728 miles de euros y Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 533 miles de euros (véase Nota 21.2).

16.3 Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 la Sociedad tiene concedidas pólizas de crédito, préstamo y líneas de descuento con los límites e importes dispuestos que a continuación se detallan:

Miles de euros								
	Límite	Saldo Dispuesto	Vencimiento					
			Vencido/ 2014	2015	2016	2017	2018	Más de 5 años
Pólizas de crédito	3.738	3.738	3.548	-	190	-	-	-
Hipotecas subrogables		76.922	58.450	639	2.654	669	681	13.829
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias		2.321	2.321	-	-	-	-	-
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio		29	1	1	1	1	1	24
Deudas por interés		9.122	9.122	-	-	-	-	-
TOTAL	3.738	92.132	73.442	640	2.845	670	682	13.853

El tipo de interés resultante para los importes que se dispongan en aquellos préstamos sujetos a tipo variable, viene determinado mediante el Euribor más un diferencial de mercado.

Durante el ejercicio 2013, se han producido cancelaciones de deuda bancaria con una quita de 5.713 miles de euros, registrándose dicho importe como ingreso financiero (véase Nota 19.5).

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2013, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha del cierre del ejercicio 2013		Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha del cierre del ejercicio 2012	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	637	45%	516	57%
Resto	779	55%	391	43%
Total de pagos del ejercicio	1.416	100%	907	100%
PMPE (días) de pagos	282		132	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	6.523	96%	9.250	92%

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

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

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días desde la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2013.

17.Saldos con empresas del Grupo y asociadas

El detalle de los saldos con empresas del Grupo y asociadas en los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	Créditos (Nota 10.1)	Cuentas a Cobrar (Nota 12)	Otros Activos Financieros (Nota 10.1)	Cuentas a Pagar
Jacare Inversiones S.L.	134	-	14	-
Loinsa Portugal, S.L.	5.600	-	-	-
Urbas Bulgaria, EOOD.	6.969	1.760	125	-
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L.	-	-	198	-
Terfovol Renovables, S.A.	-	-	-	64
Teleoro, S.L.	-	-	228	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	64	-
Otras Sociedades vinculadas	-	-	-	6
Deterioros	(12.569)	(1.716)	(367)	-
	134	-	262	70

Ejercicio 2012

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

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

18. Administraciones Públicas y situación fiscal

18.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
Hacienda Pública Deudora por IVA	911	-
Hacienda Pública Acreedora por IRPF	2	57
Organismos de la Seguridad Social Acreedores	-	570
Hacienda Pública Acreedora por impuestos aplazados	-	2.800
Intereses demora aplazamiento	-	64
	913	3.491

Ejercicio 2012

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

En el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo la provisión para impuestos, de modo que el saldo de la provisión queda neteando la cuenta por cobrar por IVA por el mismo importe, correspondiendo ambas a la liquidación del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (Nota 15).

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

-En enero de 2009, la Sociedad solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455 miles de euros. Al 31 de diciembre de 2013, quedan 2.800 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.

Al 31 de diciembre de 2013 existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 57 miles de euros vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto “Hacienda Pública acreedora por IRPF”.

Adicionalmente, bajo el epígrafe “Organismos de la Seguridad Social Acreedores” se incluyen deudas por importe de 570

miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2013.

18.2 Conciliación del resultado contable y base imponible fiscal

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

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

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Aumentos	Importe
Resultado contable (antes de impuestos)	-	(30.499)
Diferencias permanentes	1.481	1.481
Diferencias temporales	1.826	1.826
Limitación deducibilidad Gastos financieros	5.162	5.162
Base imponible negativa (resultado fiscal)	-	(22.030)
Retenciones e ingresos a cuenta		(5)

Ejercicio 2012

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

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

18.3 Conciliación entre Resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

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

Ejercicio 2013

Concepto	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(30.499)
Diferencias permanentes	1.481
Cuota del Impuesto sobre Sociedades 30%	-
Reversión impuestos diferidos	545
Ingreso por Impuesto sobre Sociedades	545

Ejercicio 2012

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

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene pendientes de compensar las siguientes bases imponibles negativas generadas:

Año de Generación	Miles de euros	
	Bases Imponibles Negativas	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	27.599	2030
2013	22.030	2031
	202.745	

Los créditos fiscales asociados a estas bases imponibles negativas no han sido registrados por la Sociedad.

18.4 Activos por impuesto diferido registrados

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

18.5 Pasivos por impuesto diferido registrados

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

18.6 Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2009 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2010 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación.

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

19. Ingresos y gastos

19.1 Importe neto de la cifra de negocios

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

Concepto	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos por venta de promociones	2.372	7.025
Ingresos por venta de suelo	80	372
Ingresos por arrendamientos	15	297
Otros	-	22
	2.467	7.716

La distribución de la cifra de negocios de los ejercicios 2013 y 2012, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2013

Concepto	Miles de euros			
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	10	-	-	10
	2.372	80	15	2.467

Ejercicio 2012

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

19.2 Aprovisionamientos

El detalle de los aprovisionamientos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros	
	Variación Suelo	Total
Terrenos y solares	527	527
	527	527

Ejercicio 2012

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

19.3 Gastos de personal

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Sueldos y salarios	398	628
Indemnizaciones	21	93
Otras cargas sociales	7	21
Seguridad social	98	163
	524	905

El número medio de personas empleadas, en el curso de los ejercicios 2013 y 2012, distribuido por categorías profesionales ha sido:

Número medio empleados	2013	2012
Directivos	4	4
Jefes y Técnicos	1	3
Administrativos y comerciales	7	8
	12	15

El desglose de la plantilla, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Mujeres	Hombres	Número de Empleados
Directivos	1	3	4
Jefes y Técnicos	-	1	1
Administrativos y comerciales	5	2	7
	6	6	12

Ejercicio 2012

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

19.4 Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Arrendamientos y cánones	2	20
Reparaciones y conservación	6	8
Servicios de profesionales independientes	669	1.527
Primas de seguros	40	57
Servicios bancarios y similares	15	33
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1	5
Suministros	11	19
Otros servicios	167	644
	911	2.313

19.5 Ingresos y gastos financieros

El detalle de los epígrafes de ingresos y gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

	Miles de euros	
	2013	2012
Ingresos financieros		
Ingresos de instrumentos financieros de terceros (Nota 16.3)	5.713	-
Intereses de deudas con empresas del Grupo	-	126
	5.713	126
Gastos Financieros		
Intereses de deudas con terceros	5.607	4.677
Intereses de deudas con empresas de Grupo	555	117
	6.162	4.794

19.6 Deterioro de instrumentos financieros

	Miles de euros	
	2013	2012
Deterioro de participaciones empresas del Grupo y asociadas (Nota 10.1)	1.430	3.110
Dotación de provisión por fondos propios negativos (Nota 15)	117	2.200
Variación deterioro de créditos (Nota 10.2.2)	458	(809)
Deterioro inversiones financieras a largo plazo (Nota 10.2.1)	2.720	73
Total	4.725	4.574

20. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.611 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 15). Los Administradores entienden que la Sociedad únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder Urbas Grupo Financiero S.A., en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

21. Operaciones y saldos con partes vinculadas

21.1 Operaciones con vinculadas

Durante el ejercicio 2013, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas:

Sociedad	Ingreso/(Gasto)
Gastos Financieros :	
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
Nova Lurani, S.L.	(443)

Por su parte, durante el ejercicio 2012, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas.

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

21.2 Saldos con vinculadas

Los principales saldos en balance con vinculadas son los siguientes:

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas (Nota 16.2.1)	Deudas Con Socios y Administradores (Nota 16.2.1)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D.Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatío L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani, S.L.	1.728	-
	2.322	400

Ejercicio 2012

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

21.3 Retribuciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante el ejercicio 2013 por los miembros del Consejo de Administración y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	148	12
Alta Dirección	112	39	-

Ejercicio 2012

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

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

El 17 de febrero de 2014, el Comité de Retribuciones de la Sociedad aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección, durante el ejercicio 2013, han ascendido a 432 miles de euros, de los cuales 233 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe de “Gastos de personal” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe “Servicios Exteriores”.

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

22. Información sobre medio ambiente

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

23. Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

De conformidad con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, no existen participaciones de los miembros del Consejo de Administración en el Capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social de la Sociedad y que hayan sido comunicadas a la Sociedad, excepto:

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

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

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

objeto social de la Sociedad.

24. Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2013	2012
Servicios de Auditoría	48	60
Otros servicios de Auditoría (*)	-	36
Total servicios de Auditoría y Relacionados	48	96

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

Durante los ejercicios 2013 y 2012, no se han devengado honorarios por otros conceptos.

25. Hechos posteriores

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Guadahermosa, S.A. (actualmente Urbas Grupo Financiero, S.A.). El importe de la adjudicación ha ascendido a 2.693 miles de euros, no habiéndose puesto de manifiesto un resultado significativo por este concepto.

Con fecha 5 de marzo de 2014, los accionistas significativos Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que la Sociedad pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros, aproximadamente, cada una de ellas.

Con fecha 28 de marzo de 2014, ha quedado inscrita una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.679 miles de euros.

Informe de Gestión correspondiente al Ejercicio Anual terminado el 31 de diciembre de 2013.**Introducción**

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución de la Sociedad durante el ejercicio 2013. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la sociedad como sobre la actividad y liquidez de la sociedad. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2014, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera en el sistema bancario español, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos.

Actividad desarrollada por la Sociedad en el ejercicio 2013 y evolución previsible durante el ejercicio 2014.

La cifra de negocios durante el ejercicio 2013 que ascendió a 2,4 millones de euros. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

La Sociedad, al 31 de diciembre de 2013, disponía de 15 promociones con 185 viviendas, junto con 9,3 millones de m² de suelo. Junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2014, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 12 personas, habiéndose reducido desde las 15 personas al cierre del ejercicio anterior.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que las crisis antes citada, ha incidido muy positivamente en la cotización de las citadas acciones, que ha incrementado su cotización en un 92% manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2013 se contrataron un total de 5.452.495.923 acciones, lo que supone una rotación de 3,17 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre, el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 1.718.745.260 acciones.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el año 2013, los problemas de deuda pública reflejados en los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

La deuda bancaria ha pasado a 92 millones de euros en 2013.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. es de 17.187.452,60 euros, y está constituido por 1.718.745.260 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,01 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Grupo Financiero S.A., (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.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 25 de julio de 2013, para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 euros mediante compensación de créditos que cumplan los

requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escritura públicas de ampliación de capital.

Asimismo se encuentra facultado por acuerdo de la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

En el ejercicio, el capital social ha sufrido varias ampliaciones, pasando de 8.587.682,62 euros, capital resultante de la reducción de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2012, al capital actual de 17.187.452,60 euros, en virtud de las ampliaciones de capital mediante compensación de créditos ejecutadas primero en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria mencionada y posteriormente en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de fecha 25 de julio de 2013.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Strefeinader S.L.), con el 17,394%.

Igualmente aparece en dicha situación la compañía Nova Lurani S.L., que a fecha 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, alcanza un 13,599 % del capital social.

La Sociedad no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten la misma.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 25 de julio de 2013, se autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables. La sociedad no dispone de autocartera.

En la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, se autorizó al Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, para emitir valores negociables, en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación, hasta un importe máximo global de Veinticinco Millones de Euros, delegando que se extiende tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, (Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, cláusulas de subordinación,, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación, etc.) y a la realización de cuantos tramites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la sociedad hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento del uso de parcial o global de la delegación.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero 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.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 13 de febrero de 2013, se acordó la sustitución de representante físico del Consejero Espartel Fund Investment S.L., aceptando la dimisión presentada por D. Enrique Lahuerta Tornos, y designando como sustituto de éste a D^a Julia María Moreno Infantes.

Igualmente en el mismo Consejo de Administración, se acordó designar para ocupar el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, al Consejero AURICI DEL SUR, S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 20 de septiembre de 2013, se acordó la sustitución de representante físico en el Consejo de Administración por parte de Darivenia Markets S.L., debido a la renuncia efectuada por D. Santiago Juan Antonio Barra Toquero, y designando nuevo representante físico de dicha compañía en el Consejo de Administración a D^a MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ VEGAS.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

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 17c de los Estatutos, corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero S.A. aprobar la modificación de los mismos.

En la Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, se procedió a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, acordando la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales referidos a las Juntas Generales.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romania S.A. (99%), Terfovol Renovables 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. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Huset Capital sociedad inversiones S.L. (99,97%), Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestion XXI s.l.(41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

La sociedad no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2013 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2013.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Guadahermosa, S.A. (actualmente Urbas Grupo Financiero, S.A.). El importe de la adjudicación ha ascendido a 2.693 miles de euros, no habiéndose puesto de manifiesto un resultado significativo por este concepto.

Con fecha 5 de marzo de 2014, los accionistas significativos Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que la Sociedad pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de

dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros, aproximadamente, cada una de ellas.

Con fecha 28 de marzo de 2014, ha quedado inscrita una ampliación de capital por compensación de créditos por importe de 1.679 miles de euros.



ANEXO I

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 31/12/2013

C.I.F.: A-08049793

Denominación social: URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.

Domicilio Social : Velázquez, 94, 1º, MADRID

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital social (euros)	Número acciones	Números de derechos de voto
09/12/2013	17.187.452,60	1.718.745.260	34.374.905

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su Sociedad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio.

Nombre o denominación social del accionista	Fecha de la operación	Descripción de la operación
STICHTING VAN MEINTJES BV	24/10/2013	Se ha superado el 10% del capital social

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos	% sobre el total de derechos de voto
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	132.040	491.000	1,81%
DON LUIS RAMOS ATIENZA	20	0	0,00%
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	4.968.081	0	14,45%
CORPORATE LEISURE S.L.	13	0	0,00%
EURO COMETA S.L.	27.128	0	0,08%
DARIVENIA MARKETS S.L.	27.124	0	0,08%
ESPADEL FUND INVESTMENT S.L.	27.750	0	0,08%
AURICI DEL SUR S.L.	6.033	0	0,02%

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de : Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Números de derechos de voto directos
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	STREFEINADER S.L.	491.000

% total de derecho de voto en poder del consejo de administración	16,52 %
--	----------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de índole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.

Tipo de relación : Contractual

Breve descripción :

D.Juan Antonio Ibañez Fernández tiene el control de la sociedad Tres Culturas Dos Orillas S.L. en el sentido del artículo 4 de la LMV.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Nombre o denominación social relacionados
STICHTING VAN MEINTJES BV
URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Tipo de relación : Contractual

Breve descripción :

El accionista significativo STICHTING VAN MEINTJES BV, controla la Sociedad Nova Lurani S.L. que a su vez tiene relaciones contractuales con Urbas Grupo Financiero S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en los artículos 530 y 531 de la Ley de Sociedades de Capital. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

[Texto del punto A.6]

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

NO

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocarera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,00%

(*) A través de:

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejer-

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de accionistas al consejo de administración para emitir, recomprar o transmitir acciones propias.

La Junta General celebrada el 25 de Julio de 2013 facultó al Consejo de Administración para que en el plazo de 18 meses, la Sociedad pudiera, bien directamente bien a través de filiales o participadas, proceder a la adquisición de acciones propias a un precio no inferior al diez por ciento del nominal ni superior al de cotización de las acciones en el momento de su adquisición, dentro de los límites y con los requisitos que resulten legalmente aplicables.

A.10 Indique, si existe cualquier restricción a la transmisibilidad de valores y/o cualquier restricción al derecho de voto. En particular, se comunicará la existencia de cualquier tipo de restricciones que puedan dificultar la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

A.12 Indique si la sociedad ha emitidos valores que no se negocien en un mercado regulado comunitario.

NO

En su caso, indique las distintas clases de acciones y, para cada clase de acciones, los derechos y obligaciones que confiera.

B - JUNTA GENERAL

B.1 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) respecto al quorum de constitución de la junta general.

NO

B.2 Indique y, en su caso detalle, si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC) para la adopción de acuerdos sociales:

NO

Describa en qué se diferencia del régimen previsto en la LSC.

B.3 Indique las normas aplicables a la modificación de los estatutos de la sociedad. En particular, se comunicarán las mayorías previstas para la modificación de los estatutos, así como, en su caso, las normas previstas para la tutela de los derechos de los socios en la modificación de los estatutos.

La Junta General de accionistas quedará válidamente constituida en primera convocatoria cuando los accionistas, presentes o representados, posean al menos el 25 por ciento del capital suscrito con derecho a voto.

En segunda convocatoria, será válida la constitución de la Junta cualquiera que sea el capital concurrente a la misma. Para que la Junta General ordinaria o extraordinaria pueda acordar válidamente la emisión de obligaciones, el aumento o reducción del capital, la transformación, fusión o escisión de la Sociedad y, en general, cualquier modificación de los Estatutos Sociales, será necesaria, en primera convocatoria, la concurrencia de accionistas presentes o representados que posean, al menos, al 50 por 100 del capital suscrito con derecho de voto.

En segunda convocatoria será suficientes la concurrencia del 25 por 100 de dicho capital. Cuando a dicha convocatoria concurren accionistas que representen menos del 50 por 100 del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos a que se refiere el apartado anterior, sólo podrán adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la junta.

B.4 Indique los datos de asistencia en las Juntas Generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe y los del ejercicio anterior :

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
29/06/2012	18,12%	30,86%	0,00%	0,00%	48,78%
13/12/2012	16,79%	30,04%	0,00%	0,00%	46,83%
25/07/2013	25,13%	28,02%	0,00%	0,00%	53,15%

B.5 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la junta general :

SI

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	50
---	----

B.6 Indique si se ha acordado que determinadas decisiones que entrañen una modificación estructural de la sociedad ("Filialización", compra-venta de activos operativos esenciales, operaciones equivalentes a la liquidación de la sociedad...) deben ser sometidas a la aprobación de la Junta General de accionistas, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes Mercantiles.

NO

B.7 Indique la dirección y modo de acceso a la página web de la sociedad a la información sobre gobierno corporativo y otra información sobre las juntas generales que deba ponerse a disposición de los accionistas a través de la página web de la Sociedad.

La dirección de la página web de la Sociedad es :

www.grupourbas.com

Se puede acceder al informe sobre Gobierno Corporativo a través de la pestaña denominada información para Accionistas en Inversores, Gobierno Corporativo.

C - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

C.1 Consejo de Administración

C.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	10
Número mínimo de consejeros	5

C.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer Nombram.	F. Último Nombram.	Procedimiento de elección
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	-	Presidente-Consejero Delegado	09/06/2004	26/06/2009	Acuerdo en Junta General de accionistas
DON LUIS RAMOS ATIENZA	-	Consejero	14/02/2011	14/02/2011	Acuerdo en Junta General de accionistas
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	D.Jesús Ordoñez Gutierrez	Consejero	27/06/2008	27/06/2008	Acuerdo en Junta General de accionistas
CORPORATE LEISURE S.L.	D.Jose Humberto Ávila Carrillo	Consejero	29/06/2012	29/06/2012	Acuerdo en Junta General de accionistas
EURO COMETA S.L.	D. Jose Antonio Bartolome Nicolas	Consejero	12/05/2009	12/05/2009	Acuerdo en Junta General de accionistas
DARIVENIA MARKETS S.L.	Doña M ^a Carmen López Vegas	Consejero	26/06/2009	26/06/2009	Acuerdo en Junta General de accionistas
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	Doña Julia Moreno Infantes	Consejero	15/09/2009	15/09/2009	Acuerdo en Junta General de accionistas
AURICI DEL SUR S.L.	Don Juan Antonio Acedo Fernandez	Vicepresidente	28/05/2010	28/05/2010	Acuerdo en Junta General de accionistas
Número total de consejeros					8

Indique los ceses que se hayan producido en el Consejo de Administración durante el periodo sujeto a información:

Nombre o denominación social del consejero	Condición consejero en el momento de cese	Fecha de baja
FOMENTO DE INVERSIONES DIRECTAS S.L.	DOMINICAL	28/04/2013

C.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación social del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	Comisión de nombramientos y retribuciones	Presidente-Consejero Delegado
AURICI DEL SUR S.L.	Comisión de nombramientos y retribuciones	Vicepresidente
Número total de consejeros ejecutivos		2
% sobre el total del Consejo		25%

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DARIVENIA MARKETS S.L.	Comisión de nombramientos y retribuciones	DARIVENIA MARKETS S.L.
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	Comisión de nombramientos y retribuciones	JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ
Número total de consejeros dominicales		2
% sobre el total del Consejo		25%

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero

DON LUIS RAMOS ATIENZA

Perfil

ABOGADO

Nombre o denominación del consejero

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.

Perfil

INMOBILIARIAS

Número total de consejeros independientes	2
% total del Consejo	25%

Indique si algún consejero calificado como independiente percibe de la sociedad, o de su mismo grupo, cualquier cantidad o beneficio por un concepto distinto de la remuneración de consejero, o mantiene o ha mantenido, durante el último ejercicio, una relación de negocios con la sociedad o con cualquier sociedad de su grupo, ya sea en nombre propio o como accionista significativo, consejero o alto directivo de una entidad que mantenga o hubiera mantenido dicha relación.

Únicamente el consejero D. Luis Ramos Atienza realiza trabajos para la sociedad, en su condición de abogado colegiado, representando a la sociedad en determinados asuntos Judiciales.

Consideramos que dichos trabajos no afectan a su condición de consejero Independiente por cuanto la causa que ha motivado su encargo han sido los méritos de dicha persona durante su extensa carrera profesional y se realizan en condiciones absolutamente normales de mercado.

En su caso, se Incluirá una declaración motivada del consejo sobre las razones por las que considera que dicho consejero puede desempeñar sus funciones en calidad de consejero independiente.

Nombre o denominación social del consejero:

DON DON LUIS RAMOS ATIENZA

Descripción de la relación

Únicamente el consejero D. Luis Ramos Atienza realiza trabajos para la sociedad, en su condición de abogado colegiado, representando a la sociedad en determinados asuntos Judiciales.

Declaración motivada:

Consideramos que dichos trabajos no afectan a su condición de consejero independiente por cuanto la causa que ha motivado su encargo han sido los méritos de dicha persona durante su extensa carrera profesional y se realizan en condiciones absolutamente normales de mercado.

Nombre o denominación social del consejero:

ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L

Descripción de la relación

No corresponde

Declaración motivada

No hay declaración

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha informado o propuesto su nombramiento
CORPORATE LEISURE S.L.	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
EURO COMETA S.L.	COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES
Número total de consejeros externos	2
% total del Consejo	25 %

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya sea con sus accionistas:

Nombre o denominación social del consejero

CORPORATE LEISURE S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

En cuanto al consejero Corporate Leisure S.L., se trata de una compañía dedicada a la promoción inmobiliaria cuyo representante físico D. José Humberto Avila Carrillo, es actualmente Director General del grupo Haviland, dentro del cual, la Compañía ostenta una participación. Su incorporación al Consejo de Urbas se debió a la dilatada experiencia en el mercado Inmobiliario y conocimiento de la Sociedad.

Nombre o denominación social del consejero

EURO COMETA S.L.

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.

Motivos

En cuanto al consejero Eurocometa S.L., se trata de una compañía dedicada a la intermediación inmobiliaria cuyo representante físico D. José Antonio Bartolomé Nicolás, ha mantenido acuerdos comerciales con la Compañía a través de sociedades participadas. Su adhesión al Consejo fue igualmente por su experiencia significativa en el mercado Inmobiliario.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

Nombre o denominación social del consejero	Fecha del cambio	Condición anterior	Condición actual
AURICI DEL SUR S.L.	13/12/2013	Otro Externo	Ejecutivo
DARIVENIA MARKETS S.L.	16/09/2013	Otro Externo	Dominical
ESPARTEL FUND INVESTMENT S.L.	13/02/2013	Otro Externo	Independiente

C.1.4 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras durante los últimos 4 ejercicios, así como el carácter de tales consejeras:

	Número de consejeras				% sobre el total de consejeros de cada tipología			
	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Ejecutiva	-	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Dominical	1	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Independiente	1	-	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Otras Externas	-	1	-	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Total	2	1	-	-	25,00%	11,11%	0,00%	0,00%

C.1.5 Explique las medidas que, en su caso, se hubiesen adoptado para procurar incluir en el consejo de administración un número de mujeres que permita alcanzar una presencia equilibrada de mujeres y hombres.

Explicación de las medidas

El Consejo de Administración analizará del modo más equilibrado posible las candidaturas que se presenten para cubrir vacantes.

C.1.6 Explique las medidas que, en su caso, hubiese convenido la comisión de nombramientos para que los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y la compañía busque deliberadamente e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado:

Explicación de las medidas

La Comisión de Nombramientos examinará los curriculums y capacidades de los/las candidatos/as de una manera totalmente imparcial, valorando sus cualidades.

Cuando a pesar de las medidas que, en su caso, se hayan adoptado, sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos que lo justifiquen:

Explicación de los motivos

Si bien a fecha actual el número de consejeras es escaso, la sociedad ha asumido al compromiso de aumentar dicho número en la medida de lo posible, incluyendo a mujeres entre las candidatas a ocupar puestos de nueva creación o que queden vacantes, siendo dicha candidatura valorada al efecto por la Comisión de Nombramientos y Retribuciones.

C.1.7 Explique la forma de representación en el consejo de los accionistas con participaciones significativas.

[Texto del punto C.1.07]

C.1.8 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital:

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales, En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido;

NO

C.1.9 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

C.1.10 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social del consejero:

DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ

Breve descripción:

Las habituales para la gestión ordinaria de la empresa.

C.1.11 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

C.1.12 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del consejo de administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

C.1.13 Indique y, en su caso explique, si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

NO

C.1.14 Señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

C.1.15 Indique la remuneración global del consejo de administración:

Remuneración del consejo de administración (miles de euros)	281
Importe de la remuneración global que corresponde a los derechos acumulados por los consejeros en materia de pensiones (miles de euros)	0
Remuneración global del consejo de administración (miles de euros)	281

C.1.16 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON IVÁN CUADRADO LÓPEZ	DIRECTOR JURIDICO
DOÑA AURORA MARQUERA TOUS	DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN
DON JUAN CARLOS MARTIN MUÑOZ	DIRECTOR DE CONTABILIDAD

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	151
--	------------

C.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del consejo que sean, a su vez, miembros del consejo de administración de sociedades de accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del consejo de administración que los vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo;

C.1.18 Indique si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción modificaciones

Se ha adaptado al texto de la Ley de Sociedades de Capital

C.1.19 Indique los procedimientos de selección, nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

Según los Estatutos Sociales en su Art. 21: Lo elección de Consejeros y renovación de los mismos corresponde a la Junta General. En caso de vacante, el Consejo podrá designar el accionista que haya de ocuparla interinamente hasta que se reúna la primera Junta General

C.1.20 Indique si el consejo de administración ha procedido durante el ejercicio a realizar una evaluación de su actividad:

NO

En su caso, explique en qué medida la autoevaluación ha dado lugar a cambios importantes en su organización interna y sobre los procedimientos aplicables a sus actividades:

C.1.21 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

Según el Art. 21 del Reglamento del Consejo. Los Consejeros cesaran en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General en uso de las atribuciones que tienen conferidas legal o estatutariamente, y cuando dimitan. Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión, cuando se vean incursos en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos o porque no puedan desempeñar el cargo con la dedicación debida.

C.1.22 Indique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del consejo. En su caso, explique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

SI

Medidas para limitar riesgos

Las medidas adoptadas en este sentido han pasado fundamentalmente por el nombramiento de Vicepresidente de la Compañía, que ha recaído en el Consejero Aurici del Sur S.L. representada por Don Juan Antonio Acedo Fernández, y en la delegación de competencias tanto a favor de este como del personal directivo de la compañía.

Indique y, en su caso explique, si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el consejo de administración

NO

C.1.23 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

En su caso, describa las diferencias.

C.1.24 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente del consejo de administración.

NO

C.1.25 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

SI

Materias en las que existe voto de calidad

En todas las materias

C.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

C.1.27 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes, distinto al establecido en la normativa:

SI

Número máximo de ejercicios de mandato	12
--	----

C.1.28 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo de administración establecen normas específicas para la delegación del voto en el consejo de administración, la forma de hacerlo y, en particular, el número máximo de delegaciones que puede tener un consejero, así como si se ha establecido obligatoriedad de delegar en un consejero de la misma tipología. En su caso, detalle dichas normas brevemente,

Según el Art. 23 de los Estatutos Sociales: Los Consejeros que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro Consejero.

C.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su presidente. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas.

Número de reuniones del consejo	12
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	0

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del consejo:

Comisión	Nº de Reuniones
COMITE DE AUDITORIA	2
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	2
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	3

C.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el consejo de Administración durante el ejercicio con la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán asistencias las representaciones realizadas con instrucciones específicas:

Asistencias de los consejeros	98
% de asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	98,00%

C.1.31 indique si están previamente certificadas las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan al consejo para su aprobación:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha/han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

C.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el consejo de Administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la junta general con salvedades en el Informe de auditoría,

El Consejo de Administración propondrá las medidas oportunas para evitar las salvedades.

C.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

C.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del secretario del consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese

El Consejo de Administración nombrará a un Secretario que no necesitará ser Consejero ni accionista. En caso de ausencia será sustituido por el Consejero que designe el Consejo.

¿La comisión de nombramientos informa del nombramiento?	SI
¿La comisión de nombramientos informa del cese?	SI
¿El consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por el seguimiento de las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones

(FALTA; Texto del punto C.1.34.3)

C.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia de los auditores externos, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

De conformidad con el artículo 31 del Reglamento del Consejo, el Comité de Auditoría tiene las funciones de, entre otras, proponer el Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General, el nombramiento de los auditores de cuentas externas, así como de relacionarse con dichos auditores para recibir Información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de estos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas. Asimismo, la práctica de la Sociedad es designar a un auditor de elevado volumen de negocio para que las cantidades facturadas a Urbas Grupo Financiero, S.A. no supongan un importe tan elevado que pueda comprometer la independencia a estos.

C.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

C.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el Importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

NO

C.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el presidente del comité de auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

C.1.39 Indique el número de ejercicios que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de ejercicios auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de ejercicios en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de ejercicios ininterrumpidos	9	9
Nº de ejercicios auditados por la firma actual de auditoría / Nº de ejercicios de la sociedad ha sido auditada (en %)	42,62%	42,62%

C.1.40 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle el procedimiento

Los Consejeros pueden solicitar asesoramiento externo para asuntos concretos,

C.1.41 Indique y, en su caso detalle, si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle el procedimiento

Los Consejeros disponen de información elaborada y orientada para preparar con tiempo suficiente las reuniones del Consejo.

C.1.42 Indique y, en su caso detalle, si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

El artículo 21 del Reglamento del Consejo recoge los casos del cese de los Consejeros.

C.1.43 Indique si algún miembro del consejo de administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital:

NO

Indique si el consejo de administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo o, en su caso, exponga las actuaciones realizadas por el consejo de administración hasta la fecha del presente informe o que tenga previsto realizar.

C.1.44 Detalle los acuerdos significativos que haya celebrado la sociedad y que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control de la sociedad a raíz de una oferta pública de adquisición, y sus efectos,

[Texto del punto c.1.44]

C.1.45 Identifique de forma agregada e indique, de forma detallada, los acuerdos entre la sociedad y sus cargos de administración y dirección o empleadas que dispongan indemnizaciones, cláusulas de garantía o blindaje, cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación contractual llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición u otro tipo de operaciones.

Número de beneficiarios: 0

Tipo de beneficiario:

(Descripción tipo de beneficiarios)

Descripción del Acuerdo:

[Descripción del acuerdo]

Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

	Consejo de administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	SI	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		SI

C.2 Comisiones del consejo de administración

C.2.1 Detalle todas las comisiones del consejo de administración, sus miembros y la proporción de consejeros dominicales e independientes que las integran:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
ESPADEL FUND INVESTMENT S.L.	PRESIDENTE	Independiente
AURICI DEL SUR S.L.	VOCAL	Ejecutivo
TRES CULTURAS DOS ORILLAS	VOCAL	Dominical
% de consejeros ejecutivos		33,00%
% de consejeros dominicales		33,00%
% de consejeros independientes		33,00%
% de consejeros externos		0,00%

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	PRESIDENTE	Ejecutivo
AURICI DEL SUR S.L.	VICEPRESIDENTE	Ejecutivo
% de consejeros ejecutivos		100,00%
% de consejeros dominicales		0,00%
% de consejeros independientes		0,00%
% de consejeros externos		0,00%

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	PRESIDENTE	Dominical
AURICI DEL SUR S.L.	VOCAL	Ejecutivo
DON JUAN ANTONIO IBAÑEZ FERNANDEZ	VOCAL	Ejecutivo
% de consejeros ejecutivos		67,00%
% de consejeros dominicales		33,00%
% de consejeros independientes		0,00%
% de consejeros externos		0,00%

C.2.2 Complete el siguiente cuadro con la información relativa al número de consejeras que integran las comisiones del consejo de administración durante los últimos cuatro ejercicios:

	Número de consejeras							
	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012		Ejercicio 2011		Ejercicio 2010	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
COMITE DE AUDITORIA	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
COMISION EJECUTIVA O DELEGADA	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
COMISION DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%

C.2.3 Señale si corresponden al comité de auditoría las siguientes funciones:

	SI	NO
Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	X	
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.	X	
Velar por la Independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir Información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes		X
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónimo, las Irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa		X
Elevar al consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	X	
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	X	
Asegurar la Independencia del auditor externo	X	

C.2.4 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del consejo.

Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría de la Compañía estará compuesto por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, debiendo ostentar dos de los miembros la condición de consejeros no ejecutivos. El propio Comité elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero no ejecutivo, y al Secretario, quien podrá no ostentar la condición de miembro del Consejo de Administración. La duración del mandato del Presidente es de cuatro años, pudiendo ser reelegido una vez transcurrido el plazo de un año desde su cese. Por el contrario, el plazo de duración del mandato de los restantes miembros del Comité de Auditoría es de cinco años, pudiendo los mismos ser reelegidos por periodos de igual duración máxima.

La elección y cese de los miembros del Comité de Auditoría está encomendada al Consejo de Administración, requiriendo la elección del voto favorable de la mayoría de sus componentes y el cese del voto favorable de las dos terceras partes del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría se reunirá como mínimo una vez al trimestre. Asimismo el Comité se reunirá siempre que lo convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarlo siempre que se lo pida por escrito alguno de los restantes miembros del Comité de Auditoría, debiendo en este caso celebrarse la reunión del Comité dentro de los treinta días siguientes a la recepción por el Presidente de la petición de convocatoria. La convocatoria se hará por el Presidente mediante carta certificada o cualquier otro medio por el que se tenga la seguridad de que ha llegado a los convocados, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Las reuniones se celebrarán en la población del domicilio social, en la fecha y hora fijada por el Presidente en la convocatoria. Los miembros del Comité de Auditoría que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría quedará válidamente constituido cuando concurran a la reunión, presentes o representados, dos de sus componentes. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y serán consignados en el libro de actas de la Sociedad con la firma del Presidente y del Secretario del Comité.

Comisión de Nombramientos y Retribuciones

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones estará compuesta por tres miembros nombrados de entre los componentes del Consejo de Administración, la mayoría de los cuales deberá ostentar la condición de consejeros no ejecutivos. La propia Comisión de Nombramientos y Retribuciones elegirá de entre sus miembros al Presidente, que necesariamente deberá ser consejero externo independiente, y al Secretario, quien podrá no ser miembro de la misma.

Los miembros de la Comisión serán designados por el Consejo de Administración por un plazo máximo de tres años, pudiendo ser reelegidos por periodos de igual duración máxima. Los miembros de la Comisión cesarán cuando haya transcurrido el plazo para el cual fueron nombrados, cuando así lo acuerde el Consejo de Administración o cuando cesen en su condición de consejeros.

La Comisión se reunirá siempre que la convoque el Presidente, quien estará obligado a convocarla cuando el Consejo de Administración o su Presidente solicite la emisión de un informe o la adopción de propuestas y, en cualquier caso, siempre que resulte conveniente para el buen desarrollo de sus funciones. La convocatoria de las reuniones se hará por carta, fax, telegrama, o correo electrónico, con una antelación mínima de setenta y dos horas. Los miembros de la Comisión que no puedan asistir a una reunión podrán delegar, por escrito, su representación y voto en otro componente del Consejo de Administración.

La Comisión quedará válidamente constituida cuando concurran a la reunión, presentes o representados, la mayoría de sus miembros. Los acuerdos se adoptarán por mayoría de los votos de los miembros presentes o representados, y de cada sesión se levantará acta que será firmada por los miembros de la Comisión que hayan asistido a la misma.

Estará obligado a asistir a las sesiones de la Comisión y a prestarle su colaboración cualquier miembro del equipo directivo y del personal de Urbas que fuese requerido a tal fin. La Comisión tendrá acceso a la información y documentación necesaria para el ejercicio de sus funciones.

La Comisión de Nombramientos y Retribuciones podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones, siempre que esto sea posible.

C.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún Informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Las Comisiones del Consejo tienen su propia regulación en el art. 25 de los Estatutos Sociales y en el Reglamento del Consejo de Administración, documentos disponibles para su consulta en las oficinas de la compañía, en la página web (www.grupourbas.com) así como en la página web de la CNMV (www.cnmv.es).

C.2.6 Indique si la composición de la comisión delegada o ejecutiva refleja la participación en el consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

SI

D OPERACIONES VINCULADAS Y OPERACIONES INTRAGRUPPO

D.1 Identifique al órgano competente y explique, en su caso, el procedimiento para la aprobación de operaciones con partes vinculadas e intragrupo.

Órgano competente para aprobar las operaciones vinculadas

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Procedimiento para la aprobación de operaciones vinculadas

En el artículo 7 del Reglamento Interno de Conducta en donde se establecen los principios generales de actuación de las Personas Afectadas, el procedimiento de comunicación de conflictos, la definición de potenciales conflictos, y la obligación de actualización de la información relativa a potenciales conflictos.

Explique si se ha delegado la aprobación de operaciones con partes vinculadas, Indicando, en su caso, el órgano o personas en quien se ha delegado.

NO

D.2 Detalle aquellas operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
TRES CULTURAS DOS ORILLAS S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	512
NOVA LURANI S.L.	URBAS GRUPO FINANCIERO S.A.	Contractual	Intereses devengados pero no pagados	443

D.3 Detalle las operaciones significativas por su cuantía o relevantes por su materia realizadas entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

D.4 Informe de las operaciones significativas realizadas por la sociedad con otras entidades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones.

En todo caso, se informará de cualquier operación intragrupo realizada con entidades establecidas en países o territorios que tengan la consideración de paraíso fiscal:

D.5 Indique el importe de las operaciones realizadas con otras partes vinculadas.

o (en miles de Euros).

D.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

REGLAMENTO DE CONDUCTA:

Art. 7.2 Comunicación de Conflictos:

Las personas afectadas comunicarán al Consejero Delegado aquellas situaciones que potencialmente puedan suponer la aparición de conflictos de Interés a causa de sus actividades fuera de URSAS, sus relaciones familiares, su patrimonio personal o cualquier otro motivo. Las comunicaciones deberán efectuarse en el plazo de quince días desde la aparición de la situación potencialmente conflictiva, y en todo caso, antes de tomar la decisión que pueda quedar afectado por el posible conflicto de interés.

Art. 7.3 Potenciales Conflictos:

Se considerará que existen potenciales conflictos de interés, al menos, cuando las Personas Afectadas ostenten alguna de las condiciones respecto a las entidades a que se refiere el apartado anterior.

Art. 7.4

Las Personas Afectadas deberán mantener actualizada la Información, dando cuenta de cualquier modificación o cose de las situaciones previamente comunicadas, así como el surgimiento de nuevos posibles conflictos de interés.

D.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedad filial cotizada

Indique si han definido públicamente con precisión las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

Defina las eventuales relaciones de negocio entre la sociedad matriz y la Sociedad filial cotizada, y entre ésta y las demás empresas del grupo

Identifique los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de intereses entre la filial cotizada y las demás empresas del grupo:

Mecanismos para resolver tus eventuales conflictos de interés

E. SISTEMAS DE CONTROL Y GESTION DE RIESGOS

E.1 Explique el alcance del Sistema de Gestión de Riesgos de la sociedad.

Durante el ejercicio 2013, los riesgos más Importantes han sido los derivados de la crisis económica general concretada tanto en sus espacios Inmobiliarios como financieros.

Todo ello he llevado a un estancamiento en el crecimiento económico con un paro muy elevado y al incremento del déficit público acompañado de elevadas tensiones en el mercado de la deuda pública y en el bancario. Los riesgos se han manifestado asimismo en la modificación de las condiciones y facilidades crediticias por parte de las entidades financieras, tanto en la obtención de nuevos créditos como en la refinanciación de los antiguos y en la constante disminución de precios tanto en viviendas como en solares.

E.2 Identifique los órganos de la sociedad responsables de la elaboración y ejecución del Sistema de Gestión de Riesgos.

El Consejo de Administración, y en especial el Consejero Delegado determinan las actuaciones a seguir para superar los riesgos.

E.3 Señale los principales riesgos que pueden afectar a la consecución de los objetivos de negocio,

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios Inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.4 Identifique si la entidad cuenta con un nivel de tolerancia al riesgo.

Las actuaciones de la Sociedad van encaminadas a que estos riesgos no impidan la continuidad de sus actuaciones.

E.5 Indique qué riesgos se han materializado durante el ejercicio.

Restricción del crédito bancario, disminución de los precios inmobiliarios y contracción de la demanda.

E.6 Explique los planes de respuesta y supervisión para los principales riesgos de la entidad.

Control constante de la actividad financiera y comercial da la Sociedad tanto por parte de la Dirección como del Consejo de Administración

F SISTEMAS INTERNOS DE CONTROL Y GESTIÓN DE RIESGOS EN RELACIÓN CON EL PROCESO DE EMISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA (SCIIF)

Describa los mecanismos que componen los sistemas de control y gestión de riesgos en relación con el proceso de emisión de información financiera (SCIIF) de su entidad.

F.1 Entorno de control de la entidad

Informe, señalando sus principales características de, al menos:

F.1.1. Qué órganos y/o funciones son los responsables de; (i) la existencia y mantenimiento de un adecuado y efectivo SCIIF; (ii) su implantación; y (iii) su supervisión.

Los responsables de los sistemas Internos de control y gestión de riesgos en la omisión de la Información financiera son el Comité de Auditoría y la dirección de la compañía. Junto con el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. El artículo 6.3, apartado n del Reglamento del Consejo de Administración indica que una de sus misiones es 'Asegurarla calidad de la Información facilitada a los accionistas y a los mercados con ocasión de operaciones relevantes' y el artículo 31 del mismo Reglamento señala que en relación con el Comité de Auditoría es competencia del Comité de Auditoría el conocer los procesos de información financiera y los sistemas de control Interno de la sociedad". Además dichas funciones se están cumplimentando por otros cauces no formales.

F.1.2. Si existen, especialmente en lo relativo al proceso de elaboración de la información financiera, los siguientes elementos:

* Departamentos y/o mecanismos encargados: (i) del diseño y revisión de la estructura organizativa; (ii) de definir claramente las líneas de responsabilidad y autoridad, con una adecuada distribución de tareas y funciones; y (iii) de que existan

procedimientos suficientes para su correcta difusión en la entidad.

Tanto el Comité de Auditoría como la dirección de la sociedad se encargan de estas funciones. La preparación de las cuentas corresponde al Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, siendo revisadas internamente dentro del propio departamento así como con la dirección y los comités de dirección en sus reuniones periódicas.

Al tratarse de una sociedad con un personal reducido, el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas informa a la dirección de las cuentas, previo a su presentación en el Consejo de Administración para su debate interno.

* Código de conducta, órgano de aprobación, grado de difusión e instrucción, principios y valores incluidos (indicando si hay menciones específicas al registro de operaciones y elaboración de información financiera), órgano encargado de analizar incumplimientos y de proponer acciones correctoras y sanciones.

El código de conducta redactado de cumplimiento a la normativa del Mercado de Valores en su artículo 80.2 de la Ley 24/1988 y a la Disposición Adicional 4a de la Ley 44/2002 de Medidas de Reforma del Sistema Financiero. El responsable de su aprobación o modificación es el Consejo de Administración.

La dirección y el Departamento Jurídico son los responsables de analizar los posibles incumplimientos.

El código de conducta esté a disposición de todos los empleados en la página web de la compañía www.grupourbas.com.

* Canal de denuncias, que permita la comunicación al comité de auditoría de irregularidades de naturaleza financiera y contable, en adición a eventuales incumplimientos del código de conducta y actividades irregulares en la organización, informando en su caso si éste es de naturaleza confidencial.

Las posibles irregularidades detectadas deben comunicarse a la dirección de la sociedad por cualquier vía de comunicación quien, previo estudio y comprobación interna, buscará la mejor solución previa al Comité de Auditoría.

* Programas de formación y actualización periódica para el personal involucrado en la preparación y revisión de la información financiera, así como en la evaluación del SCIIF, que cubran al menos, normas contables, auditoría, control interno y gestión de riesgos.

El personal involucrado opta por la formación individual propia y la empresa en la medida de sus posibilidades ayuda a la realización de esta formación. No obstante la Sociedad, opta cuando la problemática lo requiere, por consultar bien con los auditores de cuentas o bien con otros asesores externos.

F.2 Evaluación de riesgos de la información financiera

Informe, al menos, de:

F.2.1, Cuáles son las principales características del proceso de identificación de riesgos, incluyendo los de error o fraude, en cuanto a:

* Si el proceso existe y está documentado.

No existe un procedimiento documentado al respecto, si bien debido al tamaño de la sociedad tanto por personal como por volumen de operaciones, existen reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas en las que se producen revisiones de cuentas en general así como de operaciones en particular. En la revisión de cuentas está también implicado el Comité de Auditoría que se reúne periódicamente con los auditores de la sociedad para revisar los procedimientos utilizados, los defectos incurridos, así como sugerir las normas más convenientes para dar cumplimiento a la totalidad de objetivos de la información financiera.

Las reuniones internas mantenidas valoran los riesgos de diversas tipologías en los que puede incurrir la sociedad como pueden ser los operativos (entre los que destacan las posibles variaciones del valor de las tasaciones de expertos independientes), financieros, legales, reputacionales y otros, Los riesgos que son valorables económicamente son cuantificados y se procede al ajuste que proceda en las cuentas de la sociedad. No sólo se trata de las reuniones internas sino que se trasladan a los auditores en las reuniones con el Comité de Auditoría.

En cuanto a los posibles fraudes que pueda padecer la sociedad, el departamento jurídico y la Asesoría legal externa son los encargados de su detección y corrección, poniendo en marcha las medidas necesarias junto con la dirección de la empresa.

* Si el proceso cubre la totalidad de objetivos de la información financiera, (existencia y ocurrencia; integridad; valoración; presentación, desglose y comparabilidad; y derechos y obligaciones), si se actualiza y con qué frecuencia.

Se considera que el proceso cumple el cubrimiento de la mayoría de los objetivos de información financiera, actualizándose al elaborar las cuentas anuales.

* La existencia de un proceso de Identificación del perímetro de consolidación, teniendo en cuenta, entre otros aspectos, la posible existencia de estructuras societarias complejas, entidades instrumentales o de propósito especial.

Existe un proceso, no documentado, de Identificación del perímetro de consolidación entre las áreas jurídica y financiera.

* Si el proceso tiene en cuenta los efectos de otras tipologías de riesgos (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, medioambientales, etc) en la medida que afecten a los estados financieros.

El proceso tiene en cuenta otros tipos de riesgos tales como los informáticos y los financieros.

* Qué órgano de gobierno de la entidad supervisa el proceso.

Dirección Financiera.

F.3 Actividades de control

Informe, señalando sus principales características, si dispone al menos de:

F.3.1. Procedimientos de revisión y autorización de la información financiera y la descripción del SCIIF, a publicar en los mercados de valores, indicando sus responsables, así como de documentación descriptiva de los flujos de actividades y controles (incluyendo los relativos a riesgo de fraude) de los distintos tipos de transacciones que puedan afectar de modo material a los estados financieros, incluyendo el procedimiento de cierre contable y la revisión específica de los juicios, estimaciones, valoraciones y proyecciones relevantes.

Los trámites internos consisten en reuniones periódicas entre la dirección y el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Una vez analizados y resueltos los posibles puntos del conflicto y discrepancias, el Comité de Auditoría da su visto bueno y la Información es presentada al Consejo de Administración. Si hubiere algún desacuerdo por parte del Consejo, se producen las aclaraciones pertinentes. No existen certificaciones Internas sino que, debido al reducido número de empleados y volumen de operaciones de la compañía, se mantienen los canales informales de información en todo el procedimiento, estando siempre la dirección informada de todos los acontecimientos producidos en los distintos niveles. En relación a las transacciones y proyecciones realizadas se mantienen igualmente los eficientes canales informales debido a las razones expuestas con anterioridad. En estos casos, no corresponde al Comité de Auditoría Informar al Consejo de Administración, por contra se realiza a través de la Dirección General.

F.3.2. Políticas y procedimientos de control interno sobre los sistemas de información (entre otras, sobre seguridad de acceso, control de cambios, operación de los mismos, continuidad operativa y segregación de funciones) que soporten los procesos relevantes de la entidad en relación a la elaboración y publicación de la información financiera.

Los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas son los únicos que tienen acceso a los sistemas de información para la preparación y modificación de las cuentas. Cualquier cambio que deba realizarse es ejecutado directamente por dichos responsables.

La seguridad e Integridad de los sistemas Informáticos se garantiza con los back up semanales que se realizan y con la custodia de los mismos. Existen dos copias alternativas actualizadas que se custodian en lugares distintos. Una vez aprobadas las cuentas por el Consejo son cargadas en los formularios de la CNMV los responsables del Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas y personal adjunto a la Presidencia. Este procedimiento se aplica tanto a los estados financieros finales como a los intermedios del ejercicio. Todo ello aparece actualizado en la página web de la Compañía.

La conciliación de cuentas que se realiza cada 30 días permita asegurar el control y supervisión de las operaciones bancarias junto con su Integridad. Los movimientos de cuentas corrientes han de estar autorizados por personas designadas expresamente.

F.3.3. Políticas y procedimientos de control interno destinados a supervisar la gestión de las actividades subcontratadas a terceros, así como de aquellos aspectos de evaluación, cálculo o valoración encomendados a expertos independientes, que puedan afectar de modo material a los estados financieros.

Todas las actividades subcontratadas a terceros son supervisadas por la dirección y por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas si atañen a los estados financieros, entre los que destacan las valoraciones de activos y las obligaciones tributarias. De igual modo se realiza el control de litigios y otros asuntos legales por el Área de Asesoría Legal de la supervisión de las obligaciones laborales, así como de aquellas situaciones y actuaciones jurídicas que realizadas externamente así la requieran.

F.4 Información y comunicación

Informe, señalando sus principales características, sí dispone al menos de:

F.4.1. Una función específica encargada de definir, mantener actualizadas las políticas contables (área o departamento de políticas contables) y resolver dudas o conflictos derivados de su interpretación, manteniendo una comunicación fluida con los responsables de las operaciones en la organización, así como un manual de políticas contables actualizado y comunicado a las unidades a través de las que opera la entidad.

La función específica de definir y mantener actualizándose las políticas contables se realiza por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas. Se realizan consultas a expertos sobre las dudas que pueden surgir de la interpretación de las Normas y Planes Contables. No existe un manual específico de políticas contables ya que, dado el reducido número de personas de la organización, las consultas se realizan directamente.

F.4.2. Mecanismos de captura y preparación de la información financiera con formatos homogéneos, de aplicación y utilización por todas las unidades de la entidad o del grupo, que soporten los estados financieros principales y las notas, así como la información que se detalle sobre el SCIIF.

Debido al reducido número de trabajadores y volumen de negocio, la contabilización y preparación homogénea de la Información financiera es realizada íntegramente por el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas, proporcionándole el resto de departamentos de la organización toda la información necesaria para poder desempeñar las tareas de una manera óptima.

F.5 Supervisión del funcionamiento del sistema

Informe, señalando sus principales características, al menos de:

F.5.1. Las actividades de supervisión del SCIIF realizadas por el comité de auditoría así como si la entidad cuenta con una función de auditoría interna que tenga entre sus competencias la de apoyo al comité en su labor de supervisión del sistema de control interno, incluyendo el SCIIF. Asimismo se informará del alcance de la evaluación del SCIIF realizada en el ejercicio y del procedimiento por el cual el encargado de ejecutar la evaluación comunica sus resultados, si la entidad cuenta con un plan de acción que detalle las eventuales medidas correctoras, y si se ha considerado su impacto en la información financiera.

La sociedad no cuenta con una unidad de auditoría Interna específica como tal que dé apoyo al Comité de Auditoría. Tanto el Departamento de Administración, Contabilidad y Finanzas como la dirección están a disposición del Comité de Auditoría para la revisión de los puntos conflictivos que éste pueda manifestar, realizándose las correcciones y matizaciones que indique. Una vez obtenida la conformidad del Comité de Auditoría, se remiten las cuentas al Consejo, quien a su voz, manifestará su aprobación o desacuerdo a las cuentas presentadas.

La dirección solicitará para el ejercicio 2013, como se realizó en otros, una evaluación del auditor externo sobre los riesgos de la información financiera y, en su caso, las medidas a adoptar para su control y supervisión.

F.5.2. Si cuenta con un procedimiento de discusión mediante el cual, el auditor de cuentas (de acuerdo con lo establecido en las NTA), la función de auditoría interna y otros expertos puedan comunicar a la alta dirección y al comité de auditoría o administradores de la entidad las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales o aquellos otros que les hayan sido encomendados. Asimismo, informará de si dispone de un plan de acción que trate de corregir o mitigar las debilidades observadas.

El auditor de cuentas mantiene reuniones con la dirección de la sociedad siempre que lo estima oportuno. En dichas reuniones puede requerir cualquier tipo de información necesaria para el desarrollo de sus tareas y puede manifestar y comunicar las debilidades significativas de control interno identificadas durante los procesos de revisión de las cuentas anuales. Con estas conclusiones se elabora un plan de acción para superar las debilidades observadas.

F.6 Otra información relevante

[Texto del punto F.6]

F.7 Informe del auditor externo

Informe de:

F.7.1. Si la información del SCIIF remitida a los mercados ha sido sometida a revisión por el auditor externo, en cuyo caso

la entidad debería incluir el informe correspondiente como anexo. En caso contrario, debería informar de sus motivos.

Dado el tamaño de la empresa y al volumen actual de operaciones no se ha sometido en este ejercicio la verificación al auditor externo.

G. GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno.

En el caso de que alguna recomendación no se siga o se siga parcialmente, se deberá incluir una explicación detallada de sus motivos de manera que los accionistas, los inversores y el mercado en general, cuenten con información suficiente para valorar el proceder de la sociedad. No serán aceptables explicaciones de carácter general.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.10, B.1, B.2, C.1.23 y C.1.24.

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:

a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;

b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: D.4 y D.7

No aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la junta general de accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:

a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante “filialización” o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;

b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;

c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Ver epígrafe: B.6

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la junta general, incluida la información a que se refiere la recomendación 27 se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la junta.

Cumple

5. Que en la junta general se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:

a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;

b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Cumple

7. Que el consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: C.1.14, C.1.16 y E.2

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización,
- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos,
- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
- iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta general;
- v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.

c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del comité de auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la comisión delegada, con posterior ratificación por el consejo en pleno.

Ver epígrafes: D.1 y D.6

Cumple

9. Que el consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: C.1.2

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes; A.3 y C.1.3.

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente. Además de las modificaciones habidas en 2013

11. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes; A.2, A.3 y C.1.3

Cumple

12. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente, además de las modificaciones habidas en 2013

13. Que el carácter de cada consejero se explique por el consejo ante la junta general de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la comisión de nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionaria! sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: C.1.3 y C.1.8

Cumple

14. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, la comisión de nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;

b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.4, C.1.5, C.1.6, C.2.2 y C.2.4.

Cumple parcialmente

En el Consejo de Administración Dña María Julia Moreno Infantes es representante de la Sociedad Espartel Fund Investment S.L. así como Dña María del Carmen López Vegas es representante de la Sociedad Darivenía Markets.S.L.

15. Que el presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las comisiones relevantes la evaluación periódica del consejo, así como, en su caso, la del consejero delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.41

Cumple

16. Que, cuando el presidente del consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el consejo de su presidente,

Ver epígrafe: C.1.22

Explique

Se tiene previsto modificar el funcionamiento del Consejo para que se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el Orden del día para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

17. Que el secretario del consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del consejo:

a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;

b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la junta, del consejo y demás que tenga la compañía;

c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del secretario, su nombramiento y cese sean informados por la comisión de nombramientos y aprobados por el pleno del consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el reglamento del consejo.

Ver epígrafe: C.1.34

Cumple

18. Que el consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: C.1.29

Cumple

19. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.

Ver epígrafes: C.1.28, C.1.29 y C.1.30

Cumple

20. Que cuando los consejeros o el secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

21. Que el consejo en pleno evalúe una vez al año:

a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del consejo;

b) Partiendo del informe que le eleve la comisión de nombramientos, el desempeño de sus funciones por el presidente del consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;

c) El funcionamiento de sus comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafes: C.1.19 y C.1.20

Cumple Parcialmente

No se cumple formalmente pero si en la práctica dado al tamaño de la Compañía.

22. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del consejo. Y que, salvo que los estatutos o el reglamento del consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al presidente o al secretario del consejo.

Ver epígrafe: C.1.41

Cumple

23. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: C.1.40

Cumple

24. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

25. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla

con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la comisión de nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: C.1.12, C.1.13 y C.1.17

Cumple parcialmente

La Sociedad no ha establecido reglas sobre el número de Consejos de los que puedan formar parte sus Consejeros.

26. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el consejo a la junta general de accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el consejo:

- a) A propuesta de la comisión de nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la comisión de nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: C.1.3

Cumple

27. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple

28. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes; A.2, A.3 y C.1.2

Cumple

29. Que el consejo de administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concurra justa causa, apreciada por el consejo previo informe de la comisión de nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias que le hagan perder su condición de independiente, de acuerdo con lo establecido en la Orden ECC/461/2013.

También podrá proponerse el cese de consejeros Independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 11.

Ver epígrafes: C.1.2, C.1.9, C.1.19 y C.1.27

Cumple

30. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar el crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 213 de la Ley de Sociedades de Capital, el consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el consejo dé cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: C.1.42, C.1.43

Cumple

31. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el consejo.

Y que cuando el consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al secretario del consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

32. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandado, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: C.1.9

Cumple

33. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Cumple

34. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia,

Cumple

35. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

36. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen límites y las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

No aplicable

37. Que cuando exista comisión delegada o ejecutiva (en adelante, "comisión delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio consejo y su secretario sea el del consejo.

Ver epígrafes: C.2.1 y C.2.6

No aplicable

38. Que el consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la comisión delegada y que todos los miembros del consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la comisión delegada.

No aplicable

39. Que el consejo de administración constituya en su seno, además del comité de auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una comisión, o dos comisiones separadas, de nombramientos y retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del comité de auditoría y de la comisión o comisiones de nombramientos y retribuciones figuren en el reglamento del consejo, e incluyan las siguientes:

a) Que el consejo designe los miembros de estas comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;

b) Que dichas comisiones estén compuestas excesivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la comisión.

c) Que sus presidentes sean consejeros independientes.

d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.

e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del consejo.

Ver epígrafes; C.2.1 y C.2.4

Cumple parcialmente

Los miembros de las Comisiones no son solamente Consejeros externos. Habida cuenta del tamaño de la Compañía, se considera necesaria la participación del Presidente o del Consejero Delegado en la toma de decisiones relativas a la contratación y retribución de los Consejeros y altos Directivos.

40. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la comisión de auditoría, a la comisión de nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de cumplimiento o gobierno corporativo.

Ver epígrafes: C.2.3 y C2.4

Explique

Asumida Parcialmente.

No está formalmente asumida pero si se cumple en la práctica esta función de supervisión por parte del Comité de Auditoría y de la Comisión de Nombramientos.

41. Que los miembros del comité de auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

42. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del comité de auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Ver epígrafe: C.2.3

Explique

No asumida.

En la Compañía no existe una función de auditoría interna debido al tamaño de la misma. Sin embargo es intención de la Compañía desarrollar esta función en el momento en que la estructura orgánica de esta lo permita.

43. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al comité de auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Explique

No asumida.

No existo en la Compañía función de auditoría interna.

44. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;

b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;

c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;

d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafe: E

Cumple

45. Que corresponda al comité de auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) Que los principales riesgos identificados como consecuencia de la supervisión de la eficacia del control interno de la sociedad y la auditoría interna, en su caso, se gestionen y den a conocer adecuadamente,

b) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría Interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

c) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

a) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.

b) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto;

i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.

ii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

Ver epígrafes: C.1.36, C.2.3, C.2.4 y E.2

Cumple

46. Que el comité de auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

47. Que el comité de auditoría informe al consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: C.2.3 y C.2.4

Cumple parcialmente

No se ha asumido formalmente pero si se cumple en la práctica.

48. Que el consejo de administración procure presentar las cuentas a la junta general sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el presidente del comité de auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: C.1.38

Cumple

49. Que la mayoría de los miembros de la comisión de nombramientos o de nombramientos y retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: C.2.1

Explique

Esta previsto que algún consejero externo pase a independiente, además de las modificaciones habidas en 2013

50. Que correspondan a la comisión de nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al consejo.
- d) informar al consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: C.2.4

Cumple

51. Que la comisión de nombramientos consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la comisión de nombramientos que tome en consideración, por sí los considere idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple

52. Que corresponda a la comisión de retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al consejo de administración;

i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;

ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.

iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: C.2.4

Cumple

53. Que la comisión de retribuciones consulte al presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

Cumple

H. OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

1. Si existe algún aspecto relevante en materia de gobierno corporativo en la sociedad o en las entidades del grupo que no se haya recogido en el resto de apartados del presente informe, pero que sea necesario incluir para recoger una información más completa y razonada sobre la estructura y prácticas de gobierno en la entidad o su grupo, detállelos brevemente.

2. Dentro de este apartado, también podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz relacionado con los anteriores apartados del informe en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, se indicará si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

3. La sociedad también podrá indicar si se ha adherido voluntariamente a otros códigos de principios éticos o de buenas prácticas, internacionales, sectoriales o de otro ámbito. En su caso, se identificará el código en cuestión y la fecha de adhesión.

En relación con el cuadro del punto A3, conviene indicar que en la columna de derechos de votos indirectos no se han incluido dentro de los de D. Juan Antonio Ibáñez Fernández los 4.968.081 de Tres Culturas Dos Orillas S.L, ya que su introducción distorsiona el % de derechos de votos en el poder del Consejo de Administración, puesto que, por la forma del cálculo automática del mismo se contabilizarían dos veces.

Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 31/03/2014.

Indique si ha habido consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

NO

DELOITTE

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
URBAS GRUPO FINANCIERO, S.A.:

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A., y Sociedades dependientes que comprenden el balance consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Como se indica en la Nota 3.a de la memoria consolidada adjunta, los Administradores de la Sociedad Dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios contables aplicados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

2. En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas del ejercicio 2013 expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes al 31 de diciembre de 2013 así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

3. Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención sobre el contenido de las Notas 3.e y 27 en las que se hace referencia a la deteriorada situación del mercado inmobiliario y a los efectos que esta situación ha ocasionado en la posición financiera del Grupo» que ha incurrido en pérdidas significativas en los últimos ejercicios, ocasionando un patrimonio neto negativo y que presenta un capital circulante negativo al 31 de diciembre de 2013 con pasivos corrientes con entidades financieras, proveedores y Administraciones Públicas, vencidos a la fecha actual, pendientes de pago (véanse Notas 18 y 20), motivo por el cual los Administradores de la Sociedad Dominante tienen previsto efectuar nuevas operaciones mercantiles con objeto de reforzar la solvencia del mismo. Estas condiciones indican la existencia de una incertidumbre significativa sobre la capacidad del Grupo para continuar con sus operaciones.

Considerando lo anterior, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales consolidadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará, está sujeta, fundamentalmente, al éxito de las operaciones futuras del Grupo, a la formalización de nuevas vías de financiación, a la ampliación del período de vigencia de la normativa en vigor en relación con el no cómputo de las pérdidas por deterioro a efectos del cálculo del patrimonio mercantil para el supuesto de disolución y a la adopción de medidas adicionales que permitan garantizar la viabilidad financiera del Grupo.

4. Sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 17 y 21 de la memoria de las cuentas anuales consolidadas adjunta, en la que se indica que la Sociedad Dominante es avalista de un préstamo hipotecario por importe de 17,8 millones de euros concedido a una sociedad marroquí que actualmente no forma parte del Grupo. Dicho préstamo se encuentra impagado y reclamado judicialmente por el acreedor, por lo que los Administradores de la Sociedad Dominante, en base a la opinión de sus asesores legales, han estimado su responsabilidad y registrado una provisión para riesgos y gastos por importe de 3 millones de euros. Considerando que la reclamación sigue su curso, podrían ponerse de manifiesto pasivos adicionales que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

5. Adicionalmente, sin que afecte a nuestra opinión, llamamos la atención sobre lo señalado en las Notas 10 y 12, en relación con que en la determinación del valor de mercado de los activos inmobiliarios se han utilizado valoraciones realizadas por expertos independientes, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y otras variables normales de negocio. Considerando las desviaciones pasadas entre los precios de venta de los activos inmobiliarios del Grupo, la evolución en general de las valoraciones de activos inmobiliarios en los últimos meses y el actual proceso de adopción de medidas encaminadas a garantizar la viabilidad financiera del Grupo mencionado en el párrafo 3 anterior, que puede implicar la necesidad de realizar activos inmobiliarios en el corto plazo, podrían ponerse de manifiesto minusvalías adicionales en el valor de realización de los activos inmobiliarios no registradas en las cuentas anuales adjuntas, que no son susceptibles de cuantificación objetiva.

6. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. 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 a la obtenida a partir de los registros contables de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes.

DELOITTE, S.L.

Inscrita en el R.O.A.C N° So692

Antonio Rueda

30 de abril de 2014

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de euros)

ACTIVO	31/12/2013	31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activos intangibles (Nota 8)	25	30
Inmovilizaciones materiales (Nota 9)	791	827
Inversiones inmobiliarias (Nota 10)	3.875	8.112
Activos financieros no corrientes (Nota 14)	9.103	49
Inversión en empresas asociadas (Nota 11)	4.069	4.734
Activos por impuestos diferidos (Nota 20)	-	1.410
Total activo no corriente	17.863	15.162
ACTIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 12)	64.652	98.462
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 13)	1.759	2.388
Otros activos financieros corrientes (Nota 14)	2.244	1.346
Administraciones públicas deudoras (Nota 20)	1.055	2.278
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 14)	354	462
Total activo corriente	70.064	104.936
TOTAL ACTIVO	87.927	120.098

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2013

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	31/12/2013	31/12/2012
PATRIMONIO NETO : (Nota 15)		
Capital social	17.187	8.588
Prima de emisión	2.355	2.355
Reservas de la Sociedad Dominante	17.949	55.219
Reserva de fusión	(47.190)	(47.190)
Reservas en sociedades consolidadas	2.606	4.061
Beneficios/ (Pérdidas) consolidados del ejercicio	(31.396)	(38.563)
Total patrimonio neto atribuible a accionistas de la Sociedad Dominante	(15.530)	(15.530)
Total patrimonio neto	(38.484)	(15.525)
Intereses minoritarios (Nota 16)	5	5
PASIVO NO CORRIENTE		
Deudas con entidades de crédito a largo plazo (Nota 18)	218	29
Otros pasivos no corrientes (Nota 19)	55	55
Provisiones a largo plazo (Nota 17)	10.944	4.459
Pasivos por impuesto diferidos (Nota 20)	-	1.412
Total pasivo no corriente	11.217	5.955
PASIVO CORRIENTE		
Provisiones a corto plazo	21	21
Deudas con entidades de crédito a corto plazo (Nota 18)	94.220	101.429
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 19)	11.223	14.423
Administraciones públicas acreedoras (Nota 20)	3.943	3.738
Otros pasivos corrientes (Nota 19)	5.787	10.057
Total pasivo corriente	115.194	129.668
TOTAL PASIVO	87.927	120.098

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del balance consolidado al 31 de diciembre de 2013

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de euros)

	2013	2012
Operaciones continuadas		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.a)	6.796	7.717
Variación de promociones terminadas y en curso	(10.625)	(5.409)
Aprovisionamientos (Nota 22.b)	(1.012)	(1.015)
Gastos de personal (Nota 22.d)	(524)	(930)
Dotación a la amortización (Notas 8,9 y 10)	(109)	(129)
Servicios exteriores	(914)	(2.379)
Tributos	(446)	(1.171)
Variación de las provisiones de tráfico Ingreso / (Gasto) (Notas 12)	(10.398)	(21.936)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado (Nota 22.c)	(2.293)	(325)
Otros ingresos de explotación	11	50
Otros gastos de explotación	(7.614)	(4.859)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN BENEFICIO / (PÉRDIDA)	(27.128)	(30.386)
Ingresos financieros (Nota 22.e)	5.713	1
Gastos financieros (Nota 22.e)	(6.172)	(4.739)
Deterioro y resultado de instrumentos financieros (Notas 22.e)	(3.136)	(1.151)
Resultado de entidades valoradas por método de la participación (Notas 11, 22.e y 22.f)	(671)	1.146
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(31.394)	(35.129)
Impuesto sobre las ganancias (Nota 20)	(2)	(3.434)
RESULTADO DEL EJERCICIO	(31.396)	(38.563)
ATRIBUIBLE A :		
ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD DOMINANTE	(31.396)	(38.563)
Beneficio por acción (en euros por acción) (Nota 6):		
De operaciones continuadas-		
Básico	(0,018)	(0,045)
Diluido	(0,018)	(0,045)

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante de la cuenta de resultados consolidada del ejercicio 2013

ESTADO CONSOLIDADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013 (Miles de euros)

	2013	2012
A) RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(31.396)	(38.563)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	-	-
B) TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
C) TOTAL TRANSFERENCIA A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A+B+C)	(31.396)	(38.563)
a) Atribuido a la Sociedad Dominante	(31.396)	(38.563)

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de euros)

	Capital Social	Prima Emisión	Reserva de Fusión	Otras Reservas	Reservas en Sociedades Consolidadas	Intereses Minoritarios	Resultado	Total Patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2011	85.876	2.355	(47.190)	(2.176)	14.063	5	(29.916)	23.017
Total de ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios y propietarios :	-	-	-	-	-	-	(38.563)	(38.563)
Reducción de capital 2012	(77.288)	-	-	77.288	-	-	-	-
Otras variaciones de patrimonio neto:								
Distribución del resultado 2011	-	-	-	(19.893)	(10.023)	-	29.916	-
Otros movimientos	-	-	-	-	21	-	-	21
Saldos al 31 de diciembre de 2012	8.588	2.355	(47.190)	55.219	4.061	5	(38.563)	(15.525)
Total ingresos y gastos reconocidos								
Operaciones con socios y propietarios (Nota 15):	-	-	-	-	-	-	(31.396)	(31.396)
Ampliación de capital 2013 (Nota 15)	8.599	-	-	-	-	-	-	8.599
Otras variaciones del patrimonio neto :								
Distribución del resultado 2012	-	-	-	(37.270)	(1.293)	-	38.563	-
Otros movimientos	-	-	-	-	(162)	-	-	(162)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	17.187	2.355	(47.190)	17.949	2.606	5	(31.396)	(38.484)

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado del ejercicio 2013

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Miles de euros)

	EJERCICIO 2013	EJERCICIO 2012
1.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
Resultado antes de impuestos	(31.377)	(35.129)
Ajustes al resultado-		
Amortización (+)	109	129
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	2.293	325
Deterioro de instrumentos financieros	3.136	1.151
Variación de provisiones (neto) (+/-)	10.398	23.805
Resultado de entidades valoradas por el método de participación	671	(1.146)
Resultado financiero	459	4.738
Resultado ajustado	(14.311)	(6.127)
Aumento / (Disminución) en el activo y pasivo corriente		
Aumento / (Disminución) de existencias (+/-)	33.810	6.594
Aumento / (Disminución) de cuentas por cobrar (+/-)	3.358	358
Aumento / (Disminución) de otros activos corrientes (+/-)	791	410
Aumento / (Disminución) de cuentas por pagar (-/+)	(3.200)	2.842
Aumento / (Disminución) de otros pasivos corrientes (-/+)	(4.504)	684
Aumento / (Disminución) de otros activos y pasivos no corrientes (-/+)	(1.466)	(939)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de explotación (1)	14.478	3.822
2.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Inversiones en (-) :	2.242	
Activos materiales	2.242	-
	-	-
Total flujos de efectivo netos de las actividades de inversión (2)	2.242	-
3.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Intereses cobrados y pagados netos	(275)	(1.131)
Emisión / (Cancelación) de financiación bancaria	(2.242)	(5.902)
	(2.517)	(7.033)
Total flujos de efectivo netos de las actividades de financiación (3)	(2.517)	(7.033)
4.AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (1+2+3)		
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	462	843
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	354	462

Las notas 1 a 28 descritas en la Memoria consolidada y el Anexo I adjunto forman parte integrante del estado de flujo de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio 2013

Memoria consolidada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2013

1. Actividad del Grupo

Urbas Grupo Financiero, S.A. (en adelante, la Sociedad Dominante) se constituyó como Sociedad Anónima por tiempo indefinido el 20 de octubre de 1944, con la denominación de Urbanizaciones y Transportes, S.A. 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 Guadalupe, S.A. dentro del proceso de fusión con Guadalupe Proyectos Urbanísticos, S.L. descrito en la Nota 2 de esta memoria. Con fecha 30 de septiembre de 2011, cambia su denominación social por la actual. Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Su domicilio social se encuentra en la calle Velázquez, número 94, de Madrid.

El objeto de la Sociedad Dominante consiste en:

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

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

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

2. Fusiones de ejercicios anteriores

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

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

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

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

3. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Bases de presentación.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes del ejercicio 2013, 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 31 de marzo de 2014.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido formuladas de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de los criterios de valoración de aplicación obligatoria, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Urbas Grupo Financiero S.A. y Sociedades Dependientes, al 31 de diciembre de 2013, 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 2013 pueden diferir de los utilizados por algunas de las entidades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y para adecuarlos a las NIIF-UE.

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

Las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes correspondientes al ejercicio 2012 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Dominante celebrada el 25 de julio de 2013. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo, correspondientes al ejercicio 2013, 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) Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera en 2013.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 han sido elaboradas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), conforme a lo establecido en el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y en el Consejo del 19 de julio de 2002, en virtud de los cuales todas las sociedades que se rijan por el Derecho de un estado miembro de la Unión Europea, y cuyos títulos valores coticen en un mercado regulado de alguno de los Estados que la conforman, deben presentar sus cuentas consolidadas de los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2005 de acuerdo con las NIIF que hubieran sido convalidadas por la Unión Europea. En España, la obligación de presentar cuentas anuales consolidadas bajo NIIF aprobadas en Europa fue, asimismo, regulada en la disposición final undécima de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre de 2003, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.

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

Durante el ejercicio 2013, han entrado en vigor nuevas normas contables que, por tanto, han sido tenidas en cuenta en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Las siguientes normas e interpretaciones han sido aplicadas en estas cuentas anuales sin que hayan tenido impactos significativos ni en las cifras reportadas ni en la presentación y desglose de estas cuentas anuales, bien por no suponer cambios relevantes, bien por referirse a hechos económicos que no afectan al Grupo:

“Normas” e “Interpretaciones de normas” de aplicación obligatoria en el ejercicio que comenzó el 1 de enero de 2013:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones :		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
Modificación de NIC 1 - Presentación del Otro Resultado Integral (publicada en junio de 2011)	Modificación menor en relación con la presentación del Otro Resultado Integral	1 de Julio de 2012 (1)
Modificación de NIC 19 - Retribuciones a los empleados (publicada en junio de 2011)	Las modificaciones afectan fundamentalmente a los planes de beneficios definidos siendo uno de los cambios fundamentales la eliminación de la “banda de fluctuación”	1 de enero de 2013
NIIF 13 Medición del Valor Razonable (publicada en mayo de 2011).	Establece el marco para la valoración a valor razonable.	1 de enero de 2013
Modificación de NIC 12 – Impuesto sobre las ganancias- impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias (publicada en diciembre de 2010).	Sobre el cálculo de impuestos diferidos relacionados con propiedades inmobiliarias según el modelo de valor razonable de NIC40.	1 de enero de 2013
Modificación de NIIF 7 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Introducción de nuevos desgloses relacionados con la compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2013
Mejoras a las NIIF Ciclo 2009-2011 (publicada en mayo 2012).	Modificaciones menores de una serie de normas.	1 de enero de 2013
CINIIF 20 - Costes de extracción en la fase de producción de una mina a cielo abierto (publicada en octubre de 2011).	Se aborda el tratamiento contable de los costes de eliminación de materiales residuales en las minas a cielo abierto.	1 de enero de 2013

(1)Aprobada por la UE el 29 de diciembre de 2012.

La aplicación de estas normas que han entrado en vigor en el ejercicio 2013 no ha tenido impacto significativo en las cifras reportadas en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

“Normas” e “Interpretaciones de Normas” no vigentes a la fecha de formulación de las cuentas anuales consolidadas:

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, las siguientes son las normas e interpretaciones más significativas que han sido publicadas por el IASB pero no han 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:

Nuevas normas, modificaciones e interpretaciones :		Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de:
Aprobadas para su uso en la Unión Europea		
NIIF 10 - Estados financieros consolidados (publicada en mayo de 2011)	Sustituye los requisitos de consolidación actuales de NIC 27.	1 de enero de 2014 (1)
NIIF 11 - Acuerdos conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Sustituye a la actual NIC 31 sobre negocios conjuntos.	1 de enero de 2014 (1)
NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades (publicada en mayo de 2011).	Norma única que establece los desgloses relacionados con participaciones en dependientes, asociadas, negocios conjuntos y entidades no consolidadas.	1 de enero de 2014 (1)
NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales (publicada en mayo de 2011).	Se revisa la norma, puesto que tras la emisión de NIIF 10 ahora únicamente comprenderá los estados financieros separados de una entidad.	1 de enero de 2014 (1)
NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en mayo de 2011).	Revisión paralela en relación con la emisión de NIIF 11- Acuerdos conjuntos.	1 de enero de 2014 (1)
Reglas de transición: Modificación a NIIF 10, 11 y 12 (publicada en junio de 2012).	Clarificación de las reglas de transición de estas normas.	1 de enero de 2014 (1)
Sociedades de inversión: Modificación a NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 (publicada en octubre de 2012).	Excepción en la consolidación para sociedades dominantes que cumplen la definición de sociedades de inversión	1 de enero de 2014 (1)
Modificación de NIC 32 - Compensación de activos con pasivos financieros (publicada en diciembre de 2011).	Aclaraciones adicionales a las reglas de compensación de activos y pasivos financieros de NIC 32.	1 de enero de 2014 (1)

No aprobadas para su uso en la UE en la fecha de publicación de este documento

NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y valoración (publicada en noviembre de 2009 y en octubre de 2010) y modificación posterior de NIIF 9 y NIIF 7 sobre fecha efectiva y desgloses de transición (publicada en diciembre de 2011) y contabilidad de coberturas y otras modificaciones (publicada en noviembre de 2013).	Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración de activos y pasivos financieros, bajas en cuentas y contabilidad de coberturas de NIC 39.	Sin definir (2)
Modificaciones a NIC 36 – Desgloses sobre el importe recuperable de activos no financieros (publicada en mayo de 2013)	Clarifica cuando son necesarios determinados desgloses y amplía los requeridos cuando el valor recuperable está basado en el valor razonable menos costes de ventas	1 de enero de 2014
Modificación de NIC 19 – Contribuciones de empleados a planes de prestación definida (publicada en noviembre de 2013)	La modificación se emite para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo período en que se pagan si se cumplen ciertos requisitos	1 de julio de 2014
Mejoras a las NIIF Ciclo 2010-2012 y Ciclo 2011-2013 (publicadas en diciembre de 2013)	Modificaciones menores de una serie de normas	1 de julio de 2014
IFRIC 21 Gravámenes (publicada en mayo de 2013)	Interpretación sobre cuando reconocer un pasivo por tasas o gravámenes que son condicionales a la participación de la entidad en una actividad en una fecha especificada.	1 de julio de 2014

(1) La Unión Europea retrasó la fecha de aplicación obligatoria en un año. La fecha de aplicación original del IASB era el 1 de enero de 2013.

(2) En noviembre de 2013 el IASB ha eliminado la fecha de aplicación obligatoria de NIIF 9 quedando pendiente el establecimiento de una nueva fecha hasta que la norma esté completa. La nueva fecha no se espera que sea anterior al 1 de enero de 2017.

NIIF 10 - Estados financieros consolidados, NIIF 11 - Acuerdos conjuntos, NIIF 12 - Desgloses sobre participaciones en otras entidades, NIC 27 (Revisada) - Estados financieros individuales y NIC 28 (Revisada) - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos.

Este “paquete” de cinco normas o modificaciones se emiten de forma conjunta y vienen a sustituir las normas actuales en relación a la consolidación y la contabilización de las inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, así como los desgloses relacionados.

NIIF 10 (que es la nueva norma de consolidación) modifica la definición de control existente actualmente. Esta nueva definición de control consta de tres elementos que deben cumplirse: el poder sobre la participada, la exposición o el derecho a los resultados variables de la inversión y la capacidad de utilizar dicho poder de modo que se pueda influir en el importe esos retornos.

La NIIF 11 Acuerdos conjuntos sustituirá a la actualmente vigente NIC 31. NIIF 11 cambia el enfoque de análisis de los acuerdos conjuntos y define dos únicos tipos de acuerdo conjunto: operación conjunta o entidad participada conjuntamente. Si estamos ante una operación conjunta es que el análisis ha llevado a concluir que el partícipe tiene derechos u obligaciones directas por su parte proporcional de los activos y pasivos del acuerdo, respectivamente. Por el contrario, si estamos ante una entidad participada conjuntamente es que la participación en el acuerdo lo que da es un derecho a los activos netos del acuerdo. La conclusión sobre la clasificación del acuerdo determinará su contabilización.

El cambio fundamental que plantea NIIF 11 respecto de la norma actual es en el tratamiento contable de las entidades participadas conjuntamente, pues este tipo de acuerdo siempre se contabilizará por el método de participación, frente a la opción actual que da NIC 31 de elegir entre la puesta en equivalencia o la consolidación proporcional. En este sentido, además NIC 31 permitía ir por esta opción contable si el acuerdo estaba estructurado a través de una entidad legal separada, lo que no es ya relevante en el modelo de análisis de NIIF 11 que se basa en la existencia de un vehículo separado, sea o no independiente legalmente.

En cuanto a NIIF 12, esta nueva norma relativa únicamente a desgloses agrupa en una única norma todos los requisitos de desglose relativos a participaciones en otras entidades (sean dependientes, asociadas, negocios conjuntos u otras participaciones no consolidadas) y además de la ampliación muy significativa de la información a revelar que supone respecto de los requisitos actuales, hay que destacar también la introducción de la obligación de información sobre la participación en vehículos no consolidados.

En la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, la Dirección del Grupo está evaluando el posible impacto que la aplicación de estas normas tendrá sobre los estados financieros del Grupo.

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.q.

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 2013 se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la alta dirección del Grupo y de las entidades consolidadas - ratificadas posteriormente por sus 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 intangibles, activos materiales e inversiones inmobiliarias (véanse Notas 5.a, 5.b y 5.d).
2. La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de los activos intangibles, activos materiales, inversiones inmobiliarias y existencias (véanse Notas 5.e y 5.g).
3. El valor razonable de determinados activos financieros (véase Nota 5.j).
4. El importe de determinadas provisiones (véase Nota 5.k).
5. La gestión de riesgos y en especial el riesgo de liquidez (véase Nota 27).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible, al 31 de diciembre de 2013, 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) Principio de empresa en funcionamiento

El Grupo ha incurrido en pérdidas que han supuesto una reducción significativa de los fondos propios y la existencia de un fondo de maniobra negativo de cuantía significativa, factores que ponen en duda el seguimiento del principio contable de empresa en funcionamiento y, en consecuencia, la capacidad del Grupo para realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con la que figuran en el balance consolidado adjunto, que ha sido preparado asumiendo que tal actividad continuará. Existen diversos factores que tienden a reducir o eliminar la duda sobre la capacidad del Grupo de continuar como empresa en funcionamiento.

Estos factores son, principalmente, los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad Dominante (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo y la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, por lo que los administradores han formulado las presentes cuentas anuales consolidadas de acuerdo con el principio de empresa en funcionamiento.

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.

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 consolidado, dentro del capítulo de Patrimonio Neto del balance adjunto.
2. Los resultados del ejercicio: se presentan en el capítulo “Resultado atribuible a Intereses minoritarios” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Las sociedades multigrupo son aquellas que constituyen un negocio conjunto y se consolidan por el método de integración proporcional, que supone la inclusión en los estados financieros consolidados de la parte proporcional de los activos, pasivos, gastos e ingresos de estas sociedades, en función de la participación del Grupo en las mismas. Se entiende por nego-

cios conjuntos aquéllos en los que existe control conjunto con otros partícipes, que se produce cuando existe un acuerdo estatutario o contractual en virtud del cual las decisiones estratégicas de las actividades, tanto financieras como operativas, requieren el consentimiento unánime de las partes que están compartiendo el control. En este sentido, la sociedad Jacare Inversiones, S.L. se integra mediante el método proporcional como consecuencia de los acuerdos de gestión conjunta formalizados con el resto de socios de esta sociedad.

Los activos, pasivos, ingresos y gastos correspondientes a los negocios conjuntos se presentan en el balance consolidado y en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de acuerdo con su naturaleza específica.

Cuando se posee una influencia significativa pero no se tiene la mayoría de votos ni se gestiona conjuntamente con terceros, siendo habitualmente la participación superior al 20%, la consolidación se realiza mediante la aplicación del “método de la participación” e inicialmente se reconocen por su coste. La inversión del Grupo en asociadas incluye el fondo de comercio (neto de cualquier pérdida por deterioro acumulada) identificado en la adquisición.

La participación en las pérdidas o ganancias posteriores a la adquisición de las sociedades asociadas se reconoce en la Cuenta de Resultados. Los dividendos recibidos minoran el valor de la participación. Cuando la participación en las pérdidas de una asociada es igual o superior a su participación en la misma, no se reconocen pérdidas adicionales, a no ser que el Grupo haya incurrido en obligaciones contractuales en relación con la asociada (véase Nota 11).

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) Variaciones en el perímetro de consolidación.

Durante el ejercicio 2012, no se produjeron variaciones en el perímetro de consolidación. Las variaciones habidas en el perímetro de consolidación del Grupo, durante el ejercicio 2013, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

Entradas al perímetro de consolidación

Con fecha 18 de junio de 2013, se ha producido una disminución del capital y por tanto de la participación de la Sociedad Dominante en la sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., al tener lugar la escisión parcial de esta última, mediante la reducción del 50,57% del capital por importe de 5.167 miles de euros, y quedando un capital social restante de 5.051 miles de euros. La Sociedad Dominante continúa siendo titular del 41,58% de la sociedad filial.

En esa misma fecha, se ha producido la entrada de la Sociedad Dominante en la sociedad Cabosur Gestión XXI, S.L., ya que en virtud de su participación en el 41,5758% del capital de Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L., la Sociedad Dominante ha obtenido una participación por el mismo porcentaje en Cabosur Gestión XXI, S.L., al incrementarse el capital de esta última en 5.167 miles de euros, con la emisión de 57 miles de participaciones sociales de 90,15 euros de valor nominal cada una, con prima de emisión que asciende a un total de 109,96 euros. Así pues, el capital social de Cabosur Gestión XXI, S.L. pasa a estar integrado por 5.177 miles de euros. El efecto de la constitución de esta sociedad en los estados financieros consolidados no ha sido significativo.

Salidas del perímetro de consolidación

Con fecha 5 de marzo de 2013, la Sociedad Dominante vendió el 100% de las participaciones de la sociedad Urbaníjar Ibérica, S.L. por 13.512 miles de euros, a las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L. (véase Nota 14).

Durante el ejercicio 2012 no se han producido variaciones en el perímetro de consolidación.

4. Aplicación del resultado de la Sociedad Dominante

El Consejo de Administración de la Sociedad Dominante propondrá a la Junta General de Accionistas destinar la totalidad de las pérdidas del ejercicio de la Sociedad Dominante, por un importe de 29.954 miles de euros a “Resultados negativos de ejercicios anteriores”.

5. Normas de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas de Urbas Grupo Financiero, S.A. y Sociedades Dependientes, correspondientes al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

a) Activos intangibles

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

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

Derechos de explotación

En este epígrafe se registran los derechos de explotación de determinados parques fotovoltaicos. Dichos derechos tienen una vida útil indefinida no siendo, por tanto, sometidos a amortización. No obstante, con ocasión de cada cierre contable se procede a estimar si se ha producido en ellos algún deterioro que reduzca su valor recuperable a un importe inferior al coste neto registrado y, en caso afirmativo, se procede a su oportuno saneamiento utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado" de la cuenta consolidada de pérdidas y ganancias. En este sentido, los mencionados derechos cuentan con las correspondientes aceptaciones de uso de terrenos, puntos de conexión, aprobación de proyectos y anteproyectos y la aprobación de los informes medioambientales, encontrándose, actualmente, en proceso de obtención de las necesarias autorizaciones administrativas. No obstante, el cambio legislativo operado en el proceso de asignación de tarifas unido a la crisis financiera actual y la consecuente dificultad de acceso al crédito han ocasionado una fuerte ralentización del desarrollo de este tipo de proyectos y un estancamiento de las transacciones de compraventa de los mismos, motivo por el cual los Administradores registraron en el ejercicio 2010 el deterioro total de dichos activos. Dicho deterioro fue calculado en función de las valoraciones realizadas en dicha fecha por tasadores independientes no vinculados al Grupo así como en función de los análisis de sensibilidad realizados sobre las hipótesis clave en las que se basa el informe de tasación del experto independiente. Para el cálculo del valor razonable de dichos derechos, se ha utilizado el método de actualización de explotaciones económicas. Estos derechos se encuentran totalmente deteriorados.

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

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

b) Inmovilizado material

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

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

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

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 consolidado siempre que su valor de mercado a la fecha de adquisición pueda determinarse fiablemente.
3. Las diferencias restantes se registran como un fondo de comercio, que se asigna a una o más unidades generadoras de efectivo específicas, de las cuales se espera obtener un beneficio en el futuro.

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

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

d) Inversiones inmobiliarias

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

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

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

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

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

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

f) Arrendamientos

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

como arrendamientos operativos.

Arrendamiento operativo

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

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

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

g) Existencias

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

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

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

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

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

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

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

h) Deudores y acreedores comerciales

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

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

i) 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 consolidado al cierre del ejercicio.

j) Activos y pasivos financieros

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

Activos financieros

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

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

1. Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por las sociedades del Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

2. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que el Grupo manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

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

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

Pasivo financiero y patrimonio neto

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

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

Instrumentos de capital

Los instrumentos de capital emitidos por el Grupo 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.

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 2013, se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las entidades consolidadas con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como sus Administradores entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales del Grupo (véase Nota 17).

l) Impuesto sobre las ganancias

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

el impuesto sobre beneficios también se registra en el patrimonio neto.

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

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

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 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 Grupo Financiero, S.A. y sus sociedades dependientes no están acogidos al régimen fiscal de declaración consolidada.

m) Ingresos y gastos

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

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

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

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

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

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

n) Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de promociones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial superior al año para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos, hasta el momento en que los activos estén preparados para su uso o venta previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos

específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

En los ejercicios 2013 y 2012, no se han capitalizado intereses en estos activos.

o) 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.

p) Estados de flujos de efectivo consolidados

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

1. Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.

2. Actividades de explotación: actividades típicas de las entidades que forman el grupo consolidado, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones a corto plazo no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Las daciones en pago han sido tratadas como entradas y salidas de caja en los correspondientes flujos de actividades de explotación y financiación debido a que las mismas han sido instrumentalizadas como venta de activos y pago de deudas, respectivamente.

6. La emisión de acciones, bonos convertibles y las permutas de activo descritas en esta memoria consolidada, en tanto que no han generado flujos de efectivo, no figuran como actividades de inversión o financiación.

q) 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.

Al 31 de diciembre de 2013 y de 2012, no hay saldos registrados en moneda distinta del euro.

No se han producido transacciones significativas, en 2013 y 2012, en moneda distinta del euro.

r) Activos y pasivos corrientes

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Existencias (Nota 12)	46.035	72.086
Total activos corrientes	46.035	72.086
Deudas con entidades crédito (Nota 18)	20.841	36.286
Total pasivos corrientes	20.841	36.286

s) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la reglamentación de trabajo vigente, las sociedades del Grupo están obligadas al pago de indemnizacio-

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

6. Beneficio por acción

a) Beneficio básico por acción

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

	Miles de euros	
	2013	2012
Resultado neto del ejercicio	(31.396)	(38.563)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.718.745.260	858.768.262
Beneficio diluido por acción (euros)	(0,018)	(0,045)

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.

	Miles de euros	
	2013	2012
Resultado neto del ejercicio	(31.396)	(38.563)
Número medio ponderado de acciones en circulación	1.718.745.260	858.768.262
Beneficio diluido por acción (euros)	(0,018)	(0,045)

7. Información por segmentos

a) Criterios de segmentación

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

Segmentos de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa del Grupo en vigor, al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, teniendo en cuenta la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos.

En los ejercicios 2013 y 2012, el Grupo centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a sus segmentos principales:

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

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

Los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo o que son el resultado de decisiones que afectan globalmente al Grupo – y, entre ellos, los gastos originados por proyectos y actividades que afectan a varias líneas de negocio, o los ingresos de las participaciones estratégicas – se atribuyen a una “Unidad Corporativa”, a la que también se asignan las partidas de conciliación que surgen al comparar el resultado de integrar los estados financieros de las distintas líneas de negocio (que se formulan con criterios de gestión) con los estados financieros

consolidados del Grupo.

Áreas geográficas

Por otro lado, las actividades del Grupo se ubican mayoritariamente en España.

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

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

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

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

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

Información por segmentos de negocio

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Ingresos :								
Ventas	6.781	7.398	15	297	-	22	6.796	7.717
Total ingresos	6.781	7.398	15	297	-	22	6.796	7.717
Resultados								
Rdo.de segmento	(27.049)	(26.504)	(77)	(977)	-	(2.906)	(27.128)	(30.386)
Rdo. de explotación	(27.049)	(26.504)	(77)	(977)	-	(2.906)	(27.128)	(30.386)
Ingresos financieros	5.700	1	13	-	-	-	5.713	1
Gastos financieros netos	(5.940)	(4.572)	(233)	(166)	-	-	(6.172)	(4.739)
Rdo.Entidades valoradas método participación	-	-	-	-	(671)	1.146	(671)	1.146
Variación instrumentos financieros	-	-	-	-	(3.138)	(1.151)	(3.136)	(1.151)
Resultado antes de impuestos	(27.289)	(31.075)	(280)	(1.143)	(3.809)	(2.911)	(31.394)	(35.129)

	Miles de euros							
	Promoción y suelo		Patrimonio en Renta		Otros		Total Grupo	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Otra información								
Adiciones de activos fijos (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	-	-	-	-	1	-	1	-
Amortización acumulada (material, intangibles, inversiones inmobiliarias)	(556)	(396)	(59)	(366)	(73)	(35)	(688)	(797)
Balance								
ACTIVO								
Activos no corrientes	1.948	3.408	3.886	8.122	12.029	3.632	17.863	15.162
Activos corrientes	69.104	103.441	182	67	778	1.428	70.064	104.936
Activo total consolidado	71.052	106.849	4.068	8.189	12.807	5.060	87.927	120.098
PASIVO								
Pasivos no corrientes	10.870	5.795	143	59	204	101	11.217	5.955
Pasivos corrientes	108.095	119.631	5.862	5.859	1.237	4.178	115.194	129.668
Pasivo total consolidado	118.965	125.426	6.005	5.918	1.441	4.279	126.411	135.623

Información por áreas geográficas

El Grupo no utiliza información por segmentos secundarios para su gestión interna, por lo que no se incluye información específica al respecto. En el ejercicio 2013 y 2012, todas las operaciones se han efectuado en España.

8. Activos intangibles

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2013 y 2012, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	31/12/2012	Adiciones / Reversiones	31/12/2013
Coste			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización Acumulada			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(35)	(5)	(40)
Aplicaciones informáticas	(59)		(59)
	(94)	(5)	(99)
Deterioro			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	30	(5)	25

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Coste			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	15.025	-	15.025
Aplicaciones informáticas	60	-	60
	15.085	-	15.085
Amortización Acumulada			
Derechos de explotación y otro inmovilizado material	(30)	(5)	(35)
Aplicaciones informáticas	(48)	(11)	(59)
	(78)	(16)	(94)
Deterioro			
Derechos de explotación	(14.961)	-	(14.961)
	(14.961)	-	(14.961)
Total neto	46	(16)	30

Al cierre del ejercicio 2013, no existen compromisos de compra ni de venta de inmovilizado intangible. Por otro lado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012 existen aplicaciones Informáticas en uso que se encuentren totalmente amortizadas por importe de 59 miles de euros.

9. Inmovilizaciones materiales

El movimiento habido en este capítulo del balance consolidado, en los ejercicios 2013 y 2012, ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31/12/2012	Adiciones	Salidas	31/12/2013
Coste				
Terrenos y construcciones	841	-	-	841
Otras instalaciones y mobiliario	201	1	(21)	181
Equipos para procesos informáticos	81	-	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	-	41
	1.164	1	(21)	1.144
Amortización acumulada				
Construcciones	(66)	(8)	-	(74)
Mobiliario	(172)	(7)	1	(178)
Equipos para procesos informáticos	(81)	-	-	(81)
Otro inmovilizado material	(18)	(2)	-	(20)
	(337)	(17)	1	(353)
Total neto	827	(26)	(20)	791

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31/12/2011	Adiciones	31/12/2012
Coste			
Terrenos y construcciones	841	-	841
Mobiliario	201	-	201
Equipos para procesos informáticos	81	-	81
Otro inmovilizado material	41	-	41
	1.164	-	1.164
Amortización acumulada			
Construcciones	(56)	(10)	(66)
Mobiliario	(164)	(8)	(172)
Equipos para procesos informáticos	(79)	(2)	(81)
Otro inmovilizado material	(15)	(3)	(18)
	(314)	(23)	(337)
Total neto	850	(23)	827

No se han registrado pérdidas por deterioro de ninguna de estas partidas en el ejercicio 2013. Al 31 de diciembre de 2013, no existían compromisos de compra ni de venta de inmovilizaciones materiales.

Al 31 de diciembre de 2013, existen activos materiales por importe de 32 miles de euros hipotecados en garantía de diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 29 miles de euros (véase Nota 18).

La política del Grupo es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre del ejercicio 2013, los Administradores consideran que las coberturas contratadas son suficientes.

10. Inversiones inmobiliarias

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros			
	31/12/2012	Adiciones	Retiros	31/12/2013
Coste				
Terrenos	5.386	-	(3.023)	2.363
Construcciones	3.905	-	(1.263)	2.642
	9.291	-	(4.286)	5.005
Amortización acumulada				
Construcciones	(366)	(87)	303	(150)
	(366)	(87)	303	(150)
Deterioro				
Construcciones	(813)	(167)	-	(980)
	(813)	(167)	-	(980)
Total neto	8.112	(254)	(3.983)	3.875

Ejercicio 2012

	Miles de euros		
	31/12/2012	Adiciones	31/12/2012
Coste			
Terrenos	5.386	-	5.386
Construcciones	3.905	-	3.905
	9.291	-	9.291
Amortización acumulada			
Construcciones	(276)	(90)	(366)
	(276)	(90)	(366)
Deterioro			
Construcciones	(488)	(325)	(813)
	(488)	(325)	(813)
Total neto	8.527	(415)	8.112

Las inversiones inmobiliarias incluidas en este epígrafe corresponden, principalmente, a unas oficinas en la calle Velázquez en Madrid, a un parking en Estepona y a un local comercial en Guadalajara. Los citados activos están destinados a su explotación en régimen de arrendamiento. Al cierre del ejercicio, ninguno de los activos se encuentra arrendado.

Con fecha 12 de noviembre de 2013, la nave industrial y el terreno situados en San Martín de la Vega y han sido adjudicados a Banesto, como consecuencia de la ejecución de garantía hipotecaria por el valor total adeudado por Urbas (2.242 miles de euros). A la fecha de la adjudicación su valor neto contable ascendía a un total de 3.983 miles de euros.

Al cierre del ejercicio 2013, los Administradores consideran que la cobertura de los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias es suficiente.

Al 31 de diciembre de 2013, hay activos inmobiliarios hipotecados con un valor neto de 1.648 miles de euros que garantizan diversos préstamos, cuyo saldo, al 31 de diciembre de 2013, ascienden a 2.322 miles de euros (véase Nota 18).

La adquisición del local de oficinas en la calle Velázquez en Madrid se realizó en el ejercicio 2010 a través de una permuta de activos con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. Al 31 de diciembre de 2012, el Grupo no se ha subrogado en la hipoteca que gravaba el citado inmueble por lo que mantiene una cuenta por pagar con la sociedad Construcciones Tajo West S.L. por importe de 2.550 miles de euros (véase, adicionalmente, Nota 19.2).

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por tasadores independientes no vinculados al Grupo, asciende a 4.291 miles de euros. Para el cálculo del valor razonable de dichos activos, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Durante el ejercicio 2013, el Grupo ha registrado pérdidas por deterioro en este epígrafe por 167 miles de euros, que han sido registradas bajo el epígrafe de "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 22.c).

11. Inversiones en empresas asociadas

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

	Miles de euros
Saldos al 31 de diciembre de 2011	3.564
Otros movimientos	24
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	1.146
Saldos al 31 de diciembre de 2012	4.734
Otros movimientos	8
Resultados del ejercicio (Nota 22.f)	(671)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	4.069

El saldo registrado, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a las participaciones integradas por el método de la participación, cuyo detalle es el siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	1.916	4.726
Cabosur Gestión XXI, S.L.	2.148	-
El Decano Audiovisual, S.L.	5	8
	4.069	4.734

Las principales magnitudes, no auditadas, de las sociedades puestas en equivalencia, del ejercicio 2013, son las siguientes:

	% Participación	Miles de euros		
		Total Activos	Pasivos exigibles	Resultado
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	41,58%	36.832	38.347	(1.871)
Cabosur Gestión XXI, S.L.	41,58%	5.173	3	(5)
El Decano Audiovisual, S.L.	40,64%	14	3	(9)

La Sociedad Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. cuenta con plusvalías tácitas derivadas de la valoración de sus activos inmobiliarios que justifican su valor en libros. Las valoraciones de dichos activos inmobiliarios han sido realizadas por tasadores independientes.

12.Existencias

La composición de este epígrafe al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Terrenos y solares	107.837	123.819
Promociones en curso de ciclo corto	-	-
Promociones en curso de ciclo largo	-	4.989
Inmuebles terminados	26.909	42.645
Anticipos a proveedores	21.251	21.189
Total Coste	155.997	192.642
Terrenos y solares	(62.159)	(56.626)
Promociones en curso de ciclo largo	-	(2.210)
Inmuebles terminados	(8.292)	(14.839)
Anticipos a proveedores	(20.894)	(20.505)
Total Deterioros	(91.345)	(94.180)
Total Neto	64.652	98.462

La tipología de las existencias de las obras en curso e inmuebles terminados de las sociedades del Grupo, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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.

Durante los ejercicios 2013 y 2012, no se han activado intereses financieros. En 2013, se ha reclasificado el saldo del capítulo de Promociones en curso de ciclo largo al capítulo de Terrenos y solares, dado que no se está previsto continuar con la promoción en el corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2013, existen activos en existencias hipotecados en garantía de diversos préstamos hipotecarios, subrogables o no, vinculados a determinadas promociones (véase Nota 18), cuyos saldos pendientes de pago, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, ascienden a 79.210 y 87.812 miles de euros, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2013, existen embargos de las Administraciones Públicas por deudas que ascienden a 3.240 miles de

euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 14.205 miles de euros en la misma fecha. Por otro lado, existen embargos con la Seguridad Social por importe de 537 miles de euros sobre existencias cuyo valor neto contable asciende a 1.325 miles de euros.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013, existen hipotecas vencidas por importe de 20.261 miles de euros que se encuentran en fase de ejecución. Las existencias afectadas por las ejecuciones tienen un valor neto contable de 19.648 miles de euros.

Dentro de los anticipos a proveedores se incluyen los anticipos entregados por las opciones de compra existentes sobre una serie de fincas. Los contratos, en general, no recogen más cláusulas indemnizatorias que la pérdida de los importes adelantados por la compradora. Al 31 de diciembre de 2013, la mayor parte de los anticipos se encuentran deteriorados.

Al 31 de diciembre de 2013, no existen compromisos de venta de importe significativo.

El Grupo firma en algunos casos contratos de preventa que se materializan en el cobro de anticipos. La práctica totalidad de las preventas están sujetas a cláusulas de indemnización por demora de entrega al estar formalizadas en contratos de similares características. Las citadas cláusulas de indemnización por demora consisten, en su mayoría, en intereses legales sobre las cantidades entregadas durante el plazo comprendido entre la fecha prevista de entrega en el contrato y la fecha de entrega efectiva. En este sentido, el Grupo mantiene sobre las cantidades entregadas y señaladas anteriormente, 487 miles de euros adicionales en concepto de provisión para responsabilidades por las reclamaciones interpuestas por clientes en relación a este concepto bajo el epígrafe "Provisiones a largo plazo" del pasivo del balance consolidado al 31 de diciembre de 2013.

El valor razonable de los terrenos, promociones en curso e inmuebles terminados del Grupo, al 31 de diciembre de 2013, calculado en función de las valoraciones realizadas por valoradores independientes no vinculados al Grupo, asciende, aproximadamente, a 66.789 miles de euros (104.785 miles de euros al 31 de diciembre de 2012). Para el cálculo del valor razonable de las existencias por los mencionados valoradores independientes, se han utilizado tasas de descuento aceptables para potenciales inversores y consensuadas con las aplicadas por el mercado para bienes de similares características y ubicaciones. Las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con los Estándares de Valoración y Tasación en aplicación de la O.M. ECO 805/2003. Para la cartera de suelo, terrenos, promociones en curso, y proyectos de inmuebles para arrendamiento, se ha aplicado el Método Residual como la mejor aproximación al valor, complementando este enfoque con el Método Comparativo a fin de probar la consistencia del valor unitario de repercusión resultante.

Al 31 de diciembre de 2013, el Grupo mantiene una provisión por deterioro para existencias por importe de 91.345 miles de euros para adecuar el valor contable de alguna de sus existencias al valor de mercado de las mencionadas tasaciones. De dicho importe, 10.398 euros se han dotado con cargo al epígrafe "Variación de las provisiones de tráfico" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2013 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:

	Miles de euros	
	2013	2012
Clientes	3.309	3.280
Deterioros	(2.365)	(1.692)
Total deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	944	1.588
Deudores diversos	815	800
Total otros activos corrientes	815	800
Total	1.759	2.388

Del análisis de la antigüedad de los activos financieros en mora, cabe destacar que, al cierre del ejercicio 2013, la práctica totalidad del saldo se encuentra vinculado a subrogación de hipotecas pendientes.

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

Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto pla-

zo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El saldo registrado en este epígrafe, al 31 de diciembre de 2013, recoge un importe que asciende a 354 miles de euros, siendo indisponible en su práctica totalidad.

Activos financieros

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

Miles de euros				
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Otros activos financieros	11.823	19.122	122	22.419
Total bruto	11.823	19.122	122	22.419
Pérdidas por deterioro	(2.720)	(16.878)	(73)	(21.073)
Total neto	9.103	2.244	49	1.346

Otros activos financieros

El detalle de estos activos financieros, según su naturaleza, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros				
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Depósitos y fianzas	-	57	-	84
Otras participaciones	-	-	121	-
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 23)	-	159	-	436
Otros créditos	11.823	18.906	1	21.899
Total	11.823	19.122	122	22.419

Dentro del epígrafe “Otros créditos a corto plazo” se incluyen créditos vencidos totalmente deteriorados por 16.878 miles de euros, de los cuales, 10.871 miles de euros se corresponden con la financiación otorgada en ejercicios anteriores a Explotaciones Turísticas de Vera, S.L. y Urbas Maroc S.A.R.L., sociedades del Grupo hasta su venta a finales del ejercicio 2011.

El incremento del saldo de la cuenta de “Otros créditos a largo y a corto plazo”, durante el ejercicio 2013, se debe, principalmente, a la cuenta por cobrar con las sociedades Berwich Develops, S.L., Associated Worldwide Services Group, S.L. y Asesores Inmobiliarios Metropolitan, S.L., por la transmisión en marzo de 2013 del 100% de participaciones de la filial Urbanijar Ibérica, S.L. con garantía pignoratícia sobre las acciones en caso de impago por parte de los compradores (Nota 3.g). El precio de venta ascendió a 13.512 miles de euros, de los cuales 11.823 serán cobrados en el largo plazo y 1.689 miles de euros en el corto. La cuenta por cobrar a largo plazo se ha registrado en el epígrafe de “Otros créditos a largo plazo” del balance consolidado adjunto neta del efecto de actualización financiera correspondiente.

Adicionalmente, el Grupo ha deteriorado, en el ejercicio 2013, otros créditos y participaciones por un importe neto de 3.136 miles de euros. Estas dotaciones se han llevado al resultado del ejercicio en el epígrafe de “Deterioro y resultado de instrumentos financieros” (véase Nota 22.e)

Por su parte, dentro del epígrafe “Otros créditos con empresas vinculadas” se recogen otros créditos corrientes con socios y administradores.

15.Capital y reservas

Capital social

Al cierre del ejercicio 2013, el capital social de la Sociedad Dominante asciende a 17.187 miles de euros, representados por 1.718.745.260 acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una de ellas (al cierre del ejercicio 2012 el capital social estaba representado por 858.768.262 acciones de 0,10 euros de valor nominal y ascendía a 8.588 miles de euros).

En el ejercicio 2013 se han llevado a cabo 5 ampliaciones de capital por un importe total de 8.599 miles de euros, que han sido aprobadas por la Junta General de Accionistas, con la finalidad de compensar los créditos con terceros y saldos pendientes de pago a proveedores, y restablecer el equilibrio patrimonial de la Sociedad Dominante.

Según la información pública disponible a fecha 31 de diciembre de 2013, los accionistas con participaciones significativas superiores al 3% en la Sociedad Dominante, de acuerdo con las comunicaciones presentadas por los accionistas a la CNMV, eran las siguientes:

-D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L y Strefeiner S.L.): 17,394%

-Nova Lurani S.L.: 13,599%.

Todas las acciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos y cotizan en las bolsas de valores de Madrid y Barcelona. Al 31 de diciembre de 2013, el valor de cotización de la acción ascendía a 0,025 euros.

La Sociedad Dominante registra al 31 de diciembre de 2013 un patrimonio neto negativo por importe de 36.251 miles de euros. El artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) indica lo siguiente:

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

No obstante el Real Decreto - Ley 10/ 2008 de 12 de diciembre establece que durante un periodo de tiempo de dos años la disminución del patrimonio neto de una empresa por las pérdidas de deterioro derivadas del inmovilizado material, de las inversiones inmobiliarias y de las existencias, no se tendrán en cuenta a efectos de los supuestos de reducciones de capital y de las causas obligatorias de disolución. Este periodo de vigencia de dos años fue ampliado posteriormente por otros dos más por el Real Decreto - Ley 5/2010 de 31 de marzo, y un año más por el Real Decreto - Ley 3/2013 de 22 de febrero. En 2014 se ha publicado el Real Decreto - Ley 4/2014 de 7 de marzo, que amplía el periodo de vigencia por un año más, por lo tanto seguirá vigente al 31 de diciembre de 2014. Por este motivo, a efectos del artículo 363 de la LSC no se deben tener en cuenta estas provisiones para el cálculo del patrimonio neto de la Sociedad Dominante.

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

	Miles de euros
Patrimonio neto a 31 de diciembre de 2013	(36.251)
Pérdidas por deterioro de inversiones inmobiliarias	980
Pérdidas por deterioro de existencias	103.530
Patrimonio neto, al 31 de diciembre de 2013, para el cómputo de lo dispuesto en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de capital	68.259

Autorizaciones para emisión de capital social

Con fecha 19 de junio de 2013, el Consejo de Administración de la Sociedad Dominante declaró cancelada la emisión de obligaciones convertibles en acciones del propio Grupo, que habían sido emitidas con fecha 1 de diciembre de 2011, por un valor total suscrito de 4.000 miles de euros, cancelando las inscripciones realizadas a dichos efectos en el Registro Mercantil de Madrid, así como en las instituciones, mercados de valores y registros contables pertinentes.

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

Asimismo, con fecha 25 de julio de 2013, la Junta General Ordinaria y Extraordinaria de accionistas autorizó al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante para la adquisición derivativa de acciones propias hasta un número cuyo valor nominal en conjunto no exceda del 5% del capital social, delegando en el Consejo para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al 10% de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Reservas de la Sociedad Dominante

En este epígrafe se incluyen las siguientes reservas:

Prima de emisión de acciones

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital permite expresamente la utilización del saldo de la prima de emisión para ampliar el capital, y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo. El importe de esta reserva, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 2.355 miles de euros.

Reserva legal

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

El saldo, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 247 miles de euros, no hallándose completamente constituida.

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

Reservas de fusión

Esta reserva que, al 31 de diciembre de 2013, asciende a 47.190 miles de euros recoge la diferencia entre el valor contable de los activos y pasivos recibidos de las sociedades absorbidas en el proceso de fusión realizado durante el ejercicio 2006 (véase Nota 2) y el valor contable que tenían estas participaciones en la contabilidad de la Sociedad Dominante antes de dicha fusión.

Reservas en sociedades consolidadas

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

	Reservas en Sociedades Consolidadas	
	Miles de euros	
	2013	2012
Sociedad Dominante – ajustes de consolidación	27.433	31.830
Guadahermosa Proyectos urbanísticos 2001, S.L.	4 ¹	4 ¹
Teleoro Medios, S.L.	(257)	(257)
Urbanijar Ibérica, S.L.	-	(4.280)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	(760)	(760)
Guadahermosa Activos, S.L.	9	64
Urbas Bulgaria, EOOD.	(9.562)	(9.562)
Terfovol Renovables, S.A.	(12.728)	(11.007)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	(6)	3
Urbas Romania, S.A.	26	26
Mulova Corporate, S.L.	8	8
Jacare Inversiones, S.L.	(2.035)	(1.329)
Reservas en Sociedades Consolidadas por integración global y proporcional	3.348	4.054
El Decano Audiovisual, S.L.	(20)	7
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	457	(723)
Reservas en Sociedades Consolidadas por método de puesta en equivalencia	437	(716)
Total	2.606	4.061

16. Intereses minoritarios

El importe registrado en este epígrafe corresponde a la participación de terceros en la sociedad Loinsa Portugal, S.A. y a Urbas Romania, S.A. Este epígrafe no ha experimentado variaciones significativas durante el ejercicio.

17. Provisiones

Provisiones a largo plazo

El movimiento habido en las cuentas de “Provisiones a largo plazo”, en los ejercicios 2013 y 2012, son los siguientes:

Ejercicio 2013

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459
Dotaciones	7.617
Aplicaciones	(1.466)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	10.944

Ejercicio 2012

Descripción	Miles de euros
Saldo al 31 de diciembre de 2011	3.529
Dotaciones	1.929
Aplicaciones	(939)
Reversiones	(60)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	4.459

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

La provisión para impuestos corresponde con la liquidación del IVA del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad Dominante de unos intereses de demora de ejercicios anteriores. En el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo, neteando la cuenta por cobrar por IVA (véase Nota 20).

Las dotaciones de la provisión para responsabilidades registradas durante el ejercicio se han producido como consecuencia de los litigios que el Grupo mantiene vigentes al cierre del ejercicio 2013, principalmente, por el litigio pendiente con un banco marroquí, por haber avalado Urbas Grupo Financiero a Urbas Maroc S.A.R.L., que fue filial de la Sociedad Dominante hasta 2011. A la fecha, la hipoteca se encuentra en fase de ejecución, habiéndose realizado una valoración del activo por un perito oficial. En el ejercicio 2013 se han efectuado una dotación adicional por 2.375 miles de euros, registrándose un gasto por este importe en el epígrafe “Otros gastos de explotación” de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta (véase Nota 21), por lo que al 31 de diciembre de 2013 la provisión por este litigio asciende a 3 millones de euros (625 miles de euros en 2012).

18. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, el Grupo mantiene deudas con entidades de crédito con el siguiente detalle:

Miles de euros		
	2013	2012
Pólizas de crédito y préstamo	3.754	4.714
Deuda por intereses	9.123	5.289
Hipotecas subrogables (Nota 12)	79.210	87.812
Hipotecas sobre inversiones inmobiliarias (Nota 10)	2.322	3.614
Hipotecas sobre inmuebles de uso propio (Nota 9)	29	29
	94.438	101.458
Vencimientos previstos:		
Vencidos y con vencimiento en un año	73.404	65.143
A dos años	780	1.267
A tres años	2.987	3.301
A cuatro años	814	1.337
A cinco años o posteriores	16.235	30.381
Saldos incluidos en pasivo corriente	94.220	101.429
Saldos incluidos en pasivo no corriente	218	29

Los gastos financieros por intereses devengados de esta deuda bancaria en el ejercicio 2013 ascienden a 6.172 miles de euros, de los cuales, al 31 de diciembre de 2013, estaban devengados y pendientes de pago 9.123 miles de euros (véase Nota 22.e).

Durante el ejercicio 2013, se han producido cancelaciones de deuda bancaria con una quita de 5.713 miles de euros, registrándose dicho importe como ingreso financiero (véase Nota 22.e).

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

19.1 Otros pasivos

El detalle de estos epígrafes, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros				
	2013		2012	
	No Corriente	Corriente	No Corriente	Corriente
Fianzas y depósitos recibidos	55	51	55	55
Remuneraciones pendientes de pago	-	128	-	85
Otras deudas no comerciales	-	5.608	-	9.917
Total bruto	55	5.787	55	10.057

El saldo de otras deudas al 31 de diciembre de 2013 incluye una deuda con terceros, Montevalito, S.A. por 476 miles de euros; y de dos deudas con la empresas vinculadas, Nova Lurani S.L. por importe de 1.728 miles de euros y Aurici del Sur, S.L.U., por importe de 533 miles de euros (véase Nota 23).

Adicionalmente, el citado epígrafe recoge, al 31 de diciembre de 2013, un total de 400 miles de euros (2.056 miles de euros en 2012) correspondientes a deudas con socios y administradores (véase Nota 23).

19.2 Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

El detalle de este epígrafe, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Proveedores	8.350	9.755
Proveedores, efectos a pagar	45	1.842
Proveedores por compras de activos inmobiliarios (Nota 10)	2.550	2.550
Anticipos de clientes	278	276
Total	11.223	14.423

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

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

20. Administraciones Públicas y situación fiscal

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

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

	Miles de euros							
	2013				2012			
	Activos Fiscales		Pasivos Fiscales		Activos Fiscales		Pasivos Fiscales	
	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes	Corrientes	No Corrientes
Activo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	1.410	-	-
Hacienda pública por IVA/IGIC	990	-	2.759	-	2.198	-	2.756	-
H.P. Impuesto corriente	7	-	-	-	4	-	-	-
Hacienda pública acreedora por IRPF	-	-	504	-	4	-	384	-
Organismos Seguridad Social Acreedora	-	-	576	-	-	-	493	-
Otros	58	-	104	-	72	-	105	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-	-	-	-	-	-	1.412
Total	1.055	-	3.943	-	2.278	1.410	3.738	1.412

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 el ejercicio 2013 se ha reclasificado al activo la provisión para impuestos, de modo que el saldo de la provisión queda neteando la cuenta por cobrar por IVA por el mismo importe, correspondiendo ambas a la liquidación del ejercicio 2005 retenida por la Tesorería General de la Hacienda Pública por el impago por parte de la Sociedad Dominante de una serie de intereses de demora de ejercicios anteriores (véase Nota 17).

En enero de 2009, la Sociedad Dominante solicitó el aplazamiento/fraccionamiento de la liquidación del Impuesto sobre Valor Añadido de dicho mes y ascendente a 992 miles de euros. Dicho aplazamiento fue aprobado por la Administración Tributaria con fecha 5 de junio de 2009. Adicionalmente, la Sociedad Dominante solicitó con posterioridad el aplazamiento de la liquidación del impuesto sobre valor añadido del mes de diciembre de 2009, ascendente a 4.455 miles de euros. A 31 de diciembre de 2013 quedan 2.759 miles de euros pendientes en concepto de principal e intereses de estas deudas.

Al 31 de diciembre de 2013, existen cuotas por retenciones practicadas del impuesto de la renta de las personas físicas por un importe de 398 miles de euros vencidas y no aplazadas en fase de embargo, registradas bajo el concepto “Hacienda Pública acreedora por IRPF”.

Adicionalmente, bajo el epígrafe “Organismos de la Seguridad Social Acreedores” se incluyen deudas por importe de 537 miles de euros vencidas y no aplazadas, en periodo ejecutivo, al 31 de diciembre de 2013.

El resto de saldos se corresponderían con liquidaciones corrientes.

El detalle de los impuestos diferidos activos y pasivos, correspondientes a los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros				
	2013		2012	
	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo	Impuestos Diferidos de Activo	Impuestos Diferidos de Pasivo
Plusvalías asignadas activos Urbanos	-	-	-	1.412
Créditos fiscales	-	-	1.410	-
Total	-	-	1.410	1.412

La conciliación del resultado contable de los ejercicios 2013 y 2012 del Grupo con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es como sigue:

Miles de euros		
	2013	2012
Resultado contable del ejercicio, antes de impuestos	(31.396)	(35.129)
Diferencias permanentes	1.481	1.099
Base contable	(29.915)	(34.030)
Ajuste por reestimación de impuestos diferidos	1.410	4.259
Reversión impuestos diferidos por salida de plusvalías	(1.412)	(825)
Gasto por impuesto sobre sociedades	(2)	3.434

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

El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar de la Sociedad Dominante, al 31 de diciembre de 2013, es el siguiente:

Miles de euros		
Año de Generación	Bases Imponibles Negativas (Euros)	Plazo Máximo de Compensación
1997	7.412	2015
1998	807	2016
2001	2.892	2019
2002	254	2020
2003	503	2021
2004	4.456	2022
2005	584	2023
2008	42.831	2026
2009	23.704	2027
2010	46.625	2028
2011	23.048	2029
2012	27.599	2030
2013	22.030	2031
Total	202.745	

No se ha reconocido activo por impuesto diferido.

Según establece la legislación vigente los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción

de cuatro años. Las sociedades del Grupo tienen abiertos a inspección todos los impuestos que le son aplicables de los últimos cuatro ejercicios.

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

21. Garantías comprometidas con terceros y otros pasivos contingentes

Al 31 de diciembre de 2013, la Sociedad Dominante tiene constituidos avales, por diversas operaciones, por un valor de 18.611 miles de euros, de los cuales 17.817 miles de euros se corresponden con el aval de un préstamo hipotecario de la sociedad Urbas Maroc, S.A.R.L., empresa del Grupo Urbas hasta el 27 de diciembre de 2011. Dicho préstamo hipotecario se encuentra en fase de ejecución por el banco marroquí, al 31 de diciembre de 2013 (véase Nota 17). Los Administradores entienden que la Sociedad Dominante únicamente tendrá que hacer frente al pasivo por la diferencia entre la deuda total y la valoración efectuada por el tasador judicial, por lo que ha reconocido una provisión por un saldo total aproximado de 3 millones de euros, importe en que se estima el riesgo probable futuro según estimación realizada al efecto por el letrado de Urbas Maroc S.A.R.L., cantidad de la que tendría que responder Urbas Grupo Financiero S.A., en caso de impago por la deudora principal en su calidad de avalista. Cabe señalar que con fecha 19 de junio de 2013 se ha dictado sentencia contra Urbas Maroc, S.A.R.L. que acepta el desistimiento del importe reclamado a la Sociedad, dejando ésta de formar parte del procedimiento marroquí, quedando el riesgo de avalista supeditado del procedimiento iniciado en España.

22. Ingresos y gastos

a) Ingresos por ventas

El desglose de las ventas del Grupo por tipología de ingreso, para los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Concepto	Miles a euros	
	2013	2012
Ingresos por venta de promociones	6.701	7.026
Ingresos por venta de suelo	80	372
Ingresos por arrendamientos	15	297
Otros	-	22
	6.796	7.717

La distribución de la cifra de negocios, de los ejercicios 2013 y 2012, por Comunidades Autónomas, es como sigue:

Ejercicio 2013

Miles de euros				
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Total
Castilla La Mancha	2.362	80	15	2.457
Andalucía	4.339	-	-	4.339
	6.701	80	15	6.796

Ejercicio 2012

Miles de euros					
	Venta de Promociones	Venta de Suelo	Ingresos por Alquileres	Otros	Total
Castilla La Mancha	4.279	324	25	22	4.650
Andalucía	2.747	48	272	-	3.067
	7.026	372	297	22	7.717

b)Aprovisionamientos

El desglose de los importes registrados como “Aprovisionamientos” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Variación de existencias de terrenos y solares	527	445
Obras y servicios	485	570
Aprovisionamientos	1.012	1.015

c)Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado

El desglose de los importes registrados como “Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado” en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta, de los ejercicios 2013 y 2012, es el siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 10)	167	325
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 10)	2.126	-
Total	2.293	325

d) Gastos de personal y plantilla media

La composición de los gastos de personal es la siguiente:

Miles de euros		
	2013	2012
Sueldos y salarios	398	643
Indemnizaciones	21	96
Seguridad Social a cargo de la empresa	7	168
Otros gastos sociales	98	23
Total	524	930

El número medio de personas empleadas en las distintas sociedades que componen el Grupo, a lo largo de los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

Número medio de Empleados		
	2013	2012
Directivos	4	4
Jefes y Técnicos	1	2
Administrativos y comerciales	7	10
Total	12	16

La distribución por categorías y sexos, al 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

Número de Empleados				
2013		2012		
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Directivos	3	1	3	-
Jefes y Técnicos	1	-	2	-
Administrativos y comerciales	2	5	3	5
Oficinas varias y subalternos	-	-	-	-
Total	6	6	8	5

Durante el ejercicio 2013, el Grupo no ha empleado personas con una discapacidad mayor o igual al 33%.

e) Ingresos y gastos financieros

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

Miles de euros		
	2013	2012
Intereses financieros y otros ingresos asimilados - quitas (Nota 18)	5.713	1
Ingresos financieros	5.713	1
Intereses de deudas con entidades de crédito y obligaciones (Notas 18 y 19)	(6.172)	(4.739)
Gastos financieros	(6.172)	(4.739)
Variación el valor razonable de instrumentos financieros	-	(21)
Deterioro neto de instrumentos financieros (Nota 14)	(3.136)	(1.130)
Resultado y deterioro de instrumentos financieros	(3.136)	(1.151)
Resultado de sociedades valoradas por puesta en equivalencia (Nota 22.f)	(671)	1.146
Resultado financiero	(4.266)	(4.743)

El epígrafe de Variación del valor razonable de instrumentos financieros se corresponde con el cambio de valor en los activos financieros no corrientes.

f) 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:

Miles de euros				
	2013		2012	
Sociedad	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total	Resultado Atribuido a la Sociedad Dominante	Total
Sociedad dominante	(29.803)	(29.803)	(35.368)	(35.368)
Integración global-				
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L.	-	-	-	-
Urbaníjar Ibérica, S.L.	-	-	(1.859)	(1.859)
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.	-	-	-	-
Guadahermosa Activos, S.L.	-	-	(55)	(55)
Urbas Bulgaria, EOOD.	-	-	-	-
Terfovol Renovables, S.A.	(190)	(190)	(1.721)	(1.721)
Desarrollos Renovables Zimmermman, S.L.	-	-	-	-
Urbas Romania S.A.	-	-	-	-
Mulova Corporate, S.L.	-	-	-	-
Integración proporcional-				
Jacare Inversiones, S.L.	(731)	(731)	(706)	(706)
Teleoro Medios, S.L.	-	-	-	-
Integración Puesta en equivalencia				
El Decano Audiovisual, S.L.	(4)	(4)	(27)	(27)
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L.	(668)	(668)	1.173	1.173
Total	(31.396)	(31.396)	(38.563)	(38.563)

23. Transacciones con empresas vinculadas

Durante el ejercicio 2013, se han realizado las siguientes operaciones con partes vinculadas:

Sociedad	Ingreso / (Gasto)
Gastos Financieros :	
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	(512)
Nova Lurani	(443)

Las transacciones realizadas durante el ejercicio 2013 corresponden a los intereses devengados por los capitales prestados de estas empresas a la Sociedad Dominante.

Por su parte, durante el ejercicio 2012, las transacciones realizadas fueron:

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

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, existen los siguientes saldos con empresas vinculadas:

Ejercicio 2013

Sociedad	Miles de euros	
	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	-	440
D.Juan Antonio Ibáñez	53	(40)
Laite Business, S.L.	4	-
Iuris Consulatio L&K, S.L.	4	-
Aurici del Sur, S.L.U.	533	-
Nova Lurani S.L.	1.728	-
	2.322	400

Ejercicio 2012

Sociedad	Miles de euros			
	Otros Créditos Corrientes (Nota 14)	Acreedores por prestación de servicios (Nota 19)	Otras deudas no comerciales (Nota 19)	Otras Deudas con Socios y Administradores (Nota 19)
Tres Culturas Dos Orillas, S.L.	196	13	-	1.929
D.Juan Antonio Ibáñez	-	60	-	-
Inversiones financieras Octans, S.L.U.	-	-	1.397	-
Laite Business, S.L.	-	43	-	-
Royal Club de Negocios, S.L.	-	-	-	75
Iuris Consulatio L&K, S.L.	-	457	-	-
Otros vinculados	240	157	-	52
	436	730	1.397	2.056

24. Información legal relativa al Consejo de Administración

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

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

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

Por otro lado y de acuerdo con el texto mencionado anteriormente, se confirma que no se han realizado actividades, por cuenta propia o ajena, por parte de los distintos miembros del Consejo de Administración en sociedades del mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social del Grupo, tengan o no participación en dichas sociedades.

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

Retribución y otras prestaciones al Consejo de Administración y a la alta dirección

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2013 y 2012 por los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad Dominante y la alta dirección de Urbas Grupo Financiero, S.A., clasificadas por conceptos, han sido las siguientes:

Ejercicio 2013

	Miles de euros		
	Sueldos	Dietas	Otros Conceptos
Consejo de Administración	121	148	12
Alta Dirección	112	39	-

Ejercicio 2012

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

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

El 17 de febrero de 2014, el Comité de Retribuciones de la Sociedad Dominante aprobó unas dietas y/o gratificaciones para los consejeros y los miembros de la alta dirección por importe de 148 miles de euros y 39 miles de euros, respectivamente. Adicionalmente aprobó unas retribuciones de 83 miles de euros para terceros por la dedicación prestada al Consejo de Administración de la Sociedad Dominante.

Las remuneraciones satisfechas al Consejo de Administración y a la alta dirección de la Sociedad Dominante durante el ejercicio 2013 han ascendido a 432 miles de euros, de los cuales 233 miles de euros, se encuentran registrados en el epígrafe de "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta. El importe restante ha sido registrado en el epígrafe de "Servicios Exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

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

25. Retribución a los auditores

Durante el ejercicio 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y otros servicios prestados por el auditor de las cuentas anuales, Deloitte, S.L., y por empresas pertenecientes a la red Deloitte, son los siguientes:

Descripción (en miles de euros)	Servicios prestados por el auditor de cuentas y por empresas	
	2013	2012
Servicios de Auditoría	48	60
Otros servicios de Verificación	-	36
Total servicios de Auditoría y relacionados	48	96

No se han devengado gastos por otros servicios.

26. Información sobre medioambiente y otra información

Información sobre medioambiente

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

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

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

Otra información

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

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

A continuación se detalla la información, al 31 de diciembre de 2013, requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Ejercicio 2013		Ejercicio 2012	
	Miles de euros	%	Miles de euros	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	867	53%	516	57%
Resto	779	47%	391	43%
Total pagos del ejercicio	1.646	100%	907	100%
PMPE (días) de pagos	282		132	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	10.657	98%	9.250	92%

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

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior

al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días desde la fecha de entrada en vigor de la Ley y hasta el 31 de diciembre de 2013.

27. Gestión de riesgos

Gestión del capital

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

La estructura de capital del Grupo incluye, deuda, que está a su vez constituida por los préstamos y facilidades crediticias detalladas en la Nota 18, caja y activos líquidos y fondos propios, que incluye capital, reservas beneficios no distribuidos según lo comentado en las Notas 14 y 15, respectivamente.

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

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 se realizan de acuerdo con las políticas, normas y procedimientos del Grupo.

Riesgo de tipo de interés

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

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

Riesgo de liquidez

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, el Grupo dispone de la tesorería que muestra su balance, así como de las líneas crediticias y de financiación que se detallan en la Nota 18. Dentro de lo posible, se intenta acomodar los vencimientos de los préstamos a los cobros estimados de los activos que financian.

Si bien la situación del mercado inmobiliario continúa deteriorándose desde mediados de 2007, los Administradores entienden que los acuerdos alcanzados con algunos accionistas significativos de la Sociedad (véase Nota 28), las futuras ampliaciones de capital por compensación de créditos que puedan llevarse a cabo, la negociaciones que se están llevando a cabo con las entidades financieras, la existencia de deudas con vencimiento superior a doce meses clasificadas al corto plazo, así como la posibilidad de reducir los gastos, sin disminuir la capacidad operativa de la Sociedad, permitirán financiar adecuadamente las operaciones del Grupo en los próximos ejercicios.

Riesgo de crédito

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

Riesgo de tipo de cambio

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

28.Hechos posteriores

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Grupo Financiero, S.A. El importe de la adjudicación asciende a 2.693 miles de euros, no habiéndose puesto de manifiesto un resultado significativo por este concepto.

Con fecha 5 de marzo de 2014, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que el Grupo pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros aproximadamente cada una de ellas.

Con fecha 28 de marzo de 2014, ha quedado inscrita una ampliación de capital por compensación de créditos, por importe de 1.679 miles de euros, realizada por la Sociedad Dominante.

ANEXO I

Empresas del Grupo y asociadas

Denominación Social	Actividad	Domicilio Social	% Part.	Miles de euros						Resultado del Ejercicio 2013
				Coste en libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas		
Huset Capital Sociedad de Inversiones S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	100%	3	-	-	3	-	-	
Mulova Corporate, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Madrid	50%	32	-	(32)	63	(46)	-	
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	1.346	-	(1.346)	248	(763)	-	
Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Guadalajara	100%	316	-	(100)	96	175	-	
Urbas Bulgaria, EOOD. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	100%	5	-	(5)	3	(9.564)	-	
Loinsa Portugal, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Lisboa	90%	45	-	-	50	-	-	
Urbas Romania, S.A. (*)	Promoción inmobiliaria	Sofía	99%	26	-	(26)	26	-	-	
Desarrollos renovables Zimmermman, S.L. (*)	Energías	Guadalajara	100%	3	-	(3)	3	(9)	-	
Teleoro Medios, S.L. (*)	Renovables Medios	Madrid	52%	50	-	(50)	80	(410)	-	
El Decano Audiovisual, S.L. (*)	Medios co- municación	Guadalajara	40,64%	38	(31)	(34)	94	(74)	(9)	
Jacare Inversiones, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	51,07%	3.343	(731)	(2.811)	1.053	1.419	(1.431)	
Haviland Proyectos Inmobiliarios, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.098	(668)	(1.727)	5.051	(4.695)	(1.871)	
Cabosur Gestión XXI, S.L. (*)	Promoción inmobiliaria	Málaga	41,58%	2.150	-	-	5.177	(2)	(5)	
Terfovol Renovables, S.A. (*)	Energías	Madrid	100%	12.015	-	(12.015)	3.600	(5.417)	(190)	
				21.470	(1.430)	(18.149)				

(*) Datos, al 31 de diciembre de 2013, no auditados.

La información relativa a las sociedades participadas por Urbas Grupo Financiero, S.A. de una forma indirecta, al 31 de diciembre de 2013, es la siguiente:

Sociedades Participadas	Actividad	Domicilio	% Part. Directa	Miles de euros					
				Coste en libros	Deterioro del Ejercicio	Deterioro Acumulado	Capital Social	Reservas	Resultado del Ejercicio 2013
De Guadahermosa Grupo Inmobiliario, S.L. :									
Guadahermosa Activos, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	48	-	-	48	9	-
Guadahermosa Proyectos Urbanísticos 2001, S.L. (*)	Inmobiliaria	Guadalajara	100%	6	-	-	3	44	-

(*) Datos a 31 de diciembre de 2013 no auditados.

Informe de Gestión Consolidado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013**Introducción**

La permanencia de la crisis inmobiliaria, las dificultades de la economía española y el mantenimiento de su situación de recesión, así como la contracción del crédito bancario han marcado la evolución del Grupo Urbas durante los últimos años. Estos factores han tenido una incidencia significativa tanto sobre la cotización de las acciones de la Sociedad Dominante como sobre la actividad y liquidez del Grupo. Los mismos factores permanecen al inicio del ejercicio 2014, a la espera de la efectividad de las medidas de la reforma financiera en el sistema bancario español, el flujo ordenado del crédito a los particulares y empresas, así como la actividad de Sareb y de las propias inmobiliarias de los bancos.

Actividad desarrollada por el Grupo en el ejercicio 2013 y evolución previsible durante el ejercicio 2014.

El Grupo ha tenido una cifra de negocios durante el ejercicio 2013 que ascendió a 6,8 millones de euros. Las crisis económica y financiera, la restricción del crédito a los particulares y empresas, el elevado y creciente paro que afecta a España, la caída del consumo, la falta de confianza marcada por el pesimismo de las perspectivas económicas, han continuado afectando negativamente a la venta de inmuebles.

El Grupo Urbas, a 31 de diciembre de 2013, disponía de 15 promociones con 185 viviendas, junto con 9,3 millones de m² de suelo. Junto con la cartera de pisos en diferentes provincias, una participación (51,1%) en un hotel de 75 habitaciones en Vera (Almería), un local de oficinas en la C/ Velázquez en Madrid y un parking en Estepona (Málaga). La concesión de la financiación para la compra de viviendas continuará siendo crucial, junto con las bajadas de precios, para tratar de vender las carteras de viviendas. Se espera el mercado de suelo y de la construcción de nuevas viviendas no se reactive en el año 2014, debido a la permanencia de las dificultades económicas y financieras que afectan directamente al sector.

Durante el ejercicio se ha proseguido con la reducción de los gastos fijos. La plantilla al cierre del ejercicio ascendía a 12 personas.

En cuanto a las acciones de Urbas Grupo Financiero S.A., es preciso señalar que la crisis antes citada, ha incidido muy positivamente en la cotización de las citadas acciones, que ha incrementado su cotización en un 92% manteniendo su tradicional liquidez, lo que ha permitido a nuestros accionistas realizar las operaciones bursátiles por ellos deseadas. Como indicador, hay que citar que durante el ejercicio 2013 se contrataron un total de 5.452.495.923 acciones, lo que supone una rotación de 3,17 veces el capital, una de las más altas de la Bolsa española. A 31 de diciembre, el número total de acciones en circulación alcanzó un total de 1.718.745.260 acciones.

El riesgo de la propia actividad inmobiliaria se ve acompañado por otros, entre los que son destacables: el débil crecimiento o estancamiento de las economías europeas y las estimaciones de que algunas de ellas sigan en recesión en el año 2013, los problemas de deuda pública reflejados en los diferenciales de la deuda respecto al bono alemán, las medidas de austeridad implantadas que han frenado la inversión y han elevado los impuestos, la falta de confianza de los consumidores que incentiva el ahorro y no el consumo o inversión, las dificultades para la obtención de créditos a nivel particular o empresarial y sobre todo, el aumento continuado del paro. Todas estas circunstancias hacen prever que el escenario del ejercicio cerrado continúe en el próximo ejercicio.

Continuando con la política estratégica emprendida en ejercicios anteriores, en 2013 hay que destacar la reducción de un 6,9% en la deuda bancaria que ha pasado de 101,5 millones de euros en 2012 a 94,4 millones de euros en el 2013, debido principalmente a la entrega de la promoción Valcastillo VI a Caixa Bank.

Por otra parte, las ampliaciones de capital de un total de 859.976.998 millones de acciones de 0,01 euros de valor nominal cada una (supone 8.599.769,98 millones de euros de incremento), por compensación de créditos o por conversión de obligaciones necesariamente convertibles en acciones, han permitido reducir la deuda no financiera del Grupo y fortalecer los balances mediante la incorporación de nuevos activos y socios afines al sector. Dichas operaciones han sido beneficiosas para el grupo y sus accionistas.

Capital social y autorizaciones al Consejo de Administración.

Al cierre del ejercicio, el capital social de Urbas Grupo Financiero S.A. es de 17.187.452,60 euros, y está constituido por 1.718.745.260 acciones, todas ellas de la misma clase y representadas por medio de anotaciones en cuenta, con un valor nominal unitario de 0,01 euros. Este capital se encuentra íntegramente suscrito y desembolsado, no existiendo restricción

a la transmisión de las acciones ni al derecho de voto.

Como entidad cotizada, la compra de participaciones significativas en Urbas Grupo Financiero S.A., (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.

El Consejo de Administración se encuentra facultado, por acuerdo de la Junta del 25 de julio de 2013, para ampliar el capital social de la Compañía hasta la cifra máxima de 11.070.273,54 euros mediante compensación de créditos que cumplan los requisitos previstos en el art. 301.1 de la Ley de Sociedades de Capital, con estricta sujeción a las condiciones aprobadas, delegándose en el Consejo de Administración la facultad de ejecución del aumento de capital acordado durante un periodo máximo de doce meses a partir de la fecha de aprobación, determinando para ello la fecha de efectiva ampliación por compensación en una o varias fechas, mediante el otorgamiento de las oportunas escrituras públicas de ampliación de capital. Asimismo se encuentra facultado por acuerdo de la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, para aumentar el capital social en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de cinco años contados desde la fecha de celebración de la presente Junta, en la cantidad máxima equivalente a la mitad del capital de la Sociedad Dominante en el momento en que se adopte el acuerdo de ampliación. Los aumentos de capital al amparo de esta autorización se realizarán mediante la emisión y puesta en circulación de nuevas acciones con o sin prima - cuyo contravalor consistirá en aportaciones dinerarias.

En el ejercicio, el capital social ha sufrido varias ampliaciones, pasando de 8.587.682,62 euros, capital resultante de la reducción de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria celebrada el 13 de diciembre de 2012, al capital actual de 17.187.452,60 euros, en virtud de las ampliaciones de capital mediante compensación de créditos ejecutadas primero en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General Extraordinaria mencionada y posteriormente en virtud de la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de fecha 25 de julio de 2013.

Las acciones de la Sociedad matriz están representadas por anotaciones en cuenta, cuyo registro no se lleva por la Sociedad Dominante, por lo que hay que indicar que con una participación significativa (superior al 3%) en la Sociedad matriz al 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, se encuentra D. Juan Antonio Ibáñez Fernández (directa e indirecta a través de Tres Culturas Dos Orillas S.L. y Streifeinader S.L.), con el 17,394%.

Igualmente aparece en dicha situación la compañía Nova Lurani S.L., que a fecha 31 de diciembre de 2013, de acuerdo con las comunicaciones presentadas a la CNMV, alcanza un 13,599 % del capital social.

El Grupo no tiene conocimiento de pactos parasociales entre accionistas que afecten al mismo.

Autocartera y obligaciones convertibles

En la Junta General celebrada el día 25 de julio de 2013, se autorizó al Consejo de Administración para la adquisición derivativa de acciones propias, delegando en él para proceder a la adquisición derivativa, bien directamente, bien a través de una o más de sus sociedades filiales o participadas, dentro de los límites, requisitos y supuestos legalmente previstos a un precio no inferior al diez por ciento de su valor nominal ni superior al valor de cotización de las acciones en el momento de la adquisición. La autorización tiene una duración de 18 meses contados a partir de la fecha de la Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables. El Grupo no dispone de autocartera.

En la Junta General Ordinaria celebrada en fecha 29 de junio de 2012, se autorizó al Consejo de Administración, al amparo de lo dispuesto en el artículo 319 del Reglamento Mercantil, para emitir valores negociables, en una o varias veces dentro del plazo máximo de cinco años a contar desde la fecha de adopción del acuerdo de delegación, hasta un importe máximo global de Veinticinco Millones de Euros, delegando que se extiende tan ampliamente como en derecho sea menester, a la fijación de los distintos aspectos y condiciones de cada emisión, (Valor nominal, tipo de emisión, precio de reembolso, moneda o divisa de la emisión, forma de representación, tipo de interés, cláusulas de subordinación,, cláusula antidilución, garantías de la emisión, ley aplicable a la misma, en su caso régimen de suscripción, fijación de las normas internas del Sindicato de obligacionistas, y nombramiento de comisario, caso de ser exigible, admisión a negociación, etc.) y a la realización de cuantos trámites sean necesarios, inclusive conforme a la legislación del mercado de valores que sea aplicable, para la ejecución de las emisiones concretas que se acuerde para llevar a cabo al amparo de esta delegación.

En la Junta General de 6 de septiembre de 2011, se autorizó al Consejo de Administración emitir obligaciones necesariamente convertibles en acciones de la Sociedad Dominante hasta la cifra global de 25 millones de euros y en un plazo máximo de 5 años. El Consejo cuenta con las autorizaciones necesarias para fijar las condiciones de las mismas (concedidas por la Junta General Extraordinaria de fecha 10 de diciembre de 2010). En cualquier caso, el aumento de capital necesario que se autorice para la conversión de cada emisión no podrá superar el veintinueve por ciento del capital vigente en el momento

del uso de parcial o global de la delegación.

Consejo de Administración y Estatutos

El artículo 16b de los Estatutos Sociales señala que corresponde a la Junta General de Urbas Grupo Financiero 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 al accionista que interinamente ocupe el cargo.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 13 de febrero de 2013, se acordó la sustitución de representante físico del Consejero Espartel Fund Investment S.L., aceptando la dimisión presentada por D. Enrique Lahuerta Tornos, y designando como sustituto de éste a D^a Julia María Moreno Infantes.

Igualmente en el mismo Consejo de Administración, se acordó designar para ocupar el cargo de Vicepresidente del Consejo de Administración, al Consejero AURICI DEL SUR, S.L. representada por D. Juan Antonio Acedo Fernández.

En el Consejo de Administración de la Compañía, de fecha 20 de septiembre de 2013, se acordó la sustitución de representante físico en el Consejo de Administración por parte de Darivenia Markets S.L., debido a la renuncia efectuada por D. Santiago Juan Antonio Barra Toquero, y designando nuevo representante físico de dicha compañía en el Consejo de Administración a D^a MARÍA DEL CARMEN LÓPEZ VEGAS.

El número máximo de consejeros conforme a lo aprobado en la Junta General de 26 de junio de 2009 y reflejado en el artículo 19 de los Estatutos es de 10.

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

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

En la Junta General celebrada el 29 de junio de 2012, y como consecuencia de la publicación y entrada en vigor de las modificaciones introducidas por la Ley 25/2011, de 1 de agosto, de Reforma Parcial de la Ley de Sociedades de Capital, por la cual se incorpora al ordenamiento jurídico español la Directiva 2007/36/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de julio, sobre el ejercicio de determinados derechos de los accionistas de sociedades anónimas cotizadas, se procedió a revisar el conjunto de documentos societarios, incluyendo Estatutos Sociales, acordando la modificación de los artículos 9, 11 y 13 de los Estatutos Sociales referidos a las Juntas Generales.

Grupo

Las sociedades que forman el Grupo cuya matriz es Urbas Grupo Financiero S.A. está formado por las empresas que a continuación se indican participadas al 100%: Guadalupe Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo S.L., Urbas Bulgaria EAD, S.C. Urbas Romania S.A. (99%), Terfovol Renovables 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. Asimismo Terfovol Renovables S.A. tienen el 100% del capital de Parque Fotovoltaico de Usanos S.L., Parque Fotovoltaico de Romanones S.L. y Parque Fotovoltaico de Torrejón del Rey S.L. Además existen las siguientes participaciones: Huset Capital sociedad inversiones S.L. (99,97%), Mulova Corporate S.L. (50%), Jacare Inversiones S.L. (51,07%), Loinsa (90%), Haviland Proyectos Inmobiliarios S.L. (42%), Cabosur Gestion XXI s.l.(41,57%) Teleoro Medios S.L. (51,84%), El Decano Audiovisual (40%) y Ediciones y Publicaciones Guadalajara 2000 S.A. (5,48%).

Gastos de investigación y desarrollo y uso de instrumentos financieros derivados

El Grupo no ha incurrido en gastos de esta naturaleza durante el ejercicio 2013 ni dispone de los instrumentos citados a 31 de diciembre de 2013.

Hechos posteriores al cierre del ejercicio

Con fecha 21 de febrero de 2014, se ha producido la adjudicación por parte de BBK Bank Caja Sur, S.A. de las viviendas de Puerto Rey y Vistahermosa que garantizaban un préstamo hipotecario de Urbas Guadalupe, S.A. (actualmente Urbas Grupo Financiero, S.A.). El importe de la adjudicación ha ascendido a 2.693 miles de euros.

Con fecha 5 de marzo de 2014, los accionistas significativos Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. han suscrito un acuerdo de socios, en virtud del cual se comprometen a dotar a Urbas Grupo Financiero, S.A. de la liquidez necesaria para

hacer frente al pago de las obligaciones corrientes devengadas durante el ejercicio 2014 y como mínimo hasta junio de 2015, incluyendo gastos de estructura y los relativos al cumplimiento de los requisitos legales, necesarios para que el Grupo pueda continuar con su actividad ordinaria. Para esta finalidad, las partes han firmado una línea de crédito mercantil por un importe máximo de 2 millones de euros con vencimiento el 30 de junio de 2015, a un interés del 5% anual y del 10% nominal anual en caso de mora, con liquidaciones de intereses trimestrales, aportando cada socio el 50% del importe.

Asimismo, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. se comprometen a negociar, gestionar y tramitar el pago de las deudas de Urbas Grupo Financiero, S.A. con los proveedores, declarando expresamente su disposición a adquirir deudas de dichos proveedores hasta un máximo de 4 millones de euros, para facilitar su posterior capitalización, comprometiéndose a la misma.

De esta forma, Nova Lurani, S.L. y Robisco Investment, S.L. adquirirán una parte del capital social equivalente al capital desembolsado durante el ejercicio 2014, que sumado al que ya tienen en su poder dichas sociedades, se estima en un valor nominal de 5 millones de euros aproximadamente cada una de ellas.





grupourbas.com
accionistas@grupourbas.com

www.grupourbas.com
accionistas@grupourbas.com

