

Grupo Empresarial San José, S.A. (antes UDRA, S.A.) y Sociedades Dependientes

Informe de Auditoría

Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009, elaboradas conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera, junto con el Informe de Gestión Consolidado de dicho ejercicio

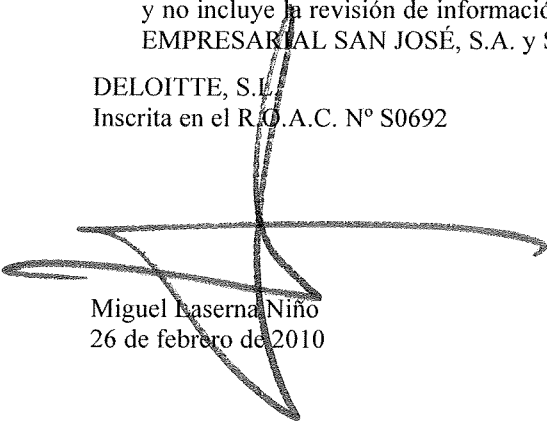
INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de
Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.):

1. Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes UDRA, S.A.) y SOCIEDADES DEPENDIENTES (en adelante, “el Grupo”), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 y la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, consolidados, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (en lo sucesivo, “la Sociedad Dominante”). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas. Nuestro trabajo no ha incluido el examen de las cuentas anuales del ejercicio 2009 de determinadas sociedades dependientes y asociadas, cuyos activos, importe neto de la cifra de negocios y resultados netos agregados, en valor absoluto, representan, respectivamente, un 5%, 13% y un 7% de los correspondientes totales consolidados. Las cuentas anuales de dichas sociedades han sido auditadas por otros auditores (véanse los Anexos I, II y III a la memoria consolidada). Nuestra opinión expresada en este informe sobre las cuentas anuales consolidadas del Grupo se basa, en lo relativo a dichas sociedades, en los informes de los otros auditores.
2. De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad Dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de ingresos y gastos reconocidos, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras consolidadas del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009. Con fecha 30 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008, en el que expresamos una opinión favorable.
3. En el ejercicio 2009 el Grupo SAN JOSÉ ha realizado una serie de operaciones encaminadas a dotarle de una mayor fortaleza financiera, simplificar su estructura societaria y mejorar su acceso al mercado de capitales. En este sentido, según se indica en la Nota 16, con fecha 21 de abril de 2009, el Grupo culminó un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, cuyo objeto fue acomodar sus obligaciones financieras a la coyuntura económica y financiera global y a la situación de los sectores de la construcción e inmobiliario, adaptándolas a la situación de tesorería prevista en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad. Adicionalmente, como se indica en la Nota 1 adjunta, con fecha 17 de julio de 2009 se inscribió la fusión por absorción por parte de Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.) de determinadas sociedades participadas y, con fecha 20 de julio de 2009, la Sociedad dominante ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores, negociándose sus acciones en el Sistema de Interconexión Bursátil de las Bolsas Españolas.
4. En nuestra opinión, basada en nuestra auditoría y en los informes de otros auditores mencionados en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

5. El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2009 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 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y SOCIEDADES DEPENDIENTES.

DELOITTE, S.
Inscrita en el R.O.A.C. N° S0692



Miguel Baserna Niño
26 de febrero de 2010

**Grupo Empresarial San José,
S.A. (antes Udra, S.A.) y
Sociedades Dependientes**

Cuentas Anuales Consolidadas del
ejercicio 2009, elaboradas conforme a las
Normas Internacionales de Información
Financiera adoptadas por la Unión Europea
(NIIF-UE)

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

(antes Udra, S.A. y Sociedades Dependientes)

Balances de Situación consolidados a fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008.
(Miles de Euros)

	31-12-09	31-12-08	PASIVO	31-12-09	31-12-08
ACTIVO					
ACTIVO NO CORRIENTE:			PATRIMONIO NETO: (Nota 14)		
Inmovilizado material (Nota 7)	103.405	108.088	Capital social	1.951	1.312
Inversiones inmobiliarias (Nota 8)	553.353	465.240	Prima de emisión	155.578	7.838
Fondo de comercio de Consolidación (Nota 9)	15.465	15.436	Reservas	306.421	230.185
Inmovilizado intangible (Nota 10)	1.937	1.739	Diferencias de conversión	(18.670)	(9.270)
Inversiones en empresas asociadas y negocios conjuntos	76.001	59.898	Ajustes en patrimonio por valoración	(21.639)	(21.760)
Participaciones en sociedades asociadas (Nota 11)	60.760	45.023	Resultado del ejercicio atribuido a la sociedad dominante	(43.569)	(46.360)
Créditos a sociedades vinculadas (Nota 13.4)	15.241	14.875	Patrimonio neto atribuido a accionistas de la soc. dominante	380.072	161.945
Otros activos financieros no corrientes (Nota 13.4)	17.087	12.997	Intereses de accionistas minoritarios	33.271	273.286
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	-	85	TOTAL PATRIMONIO NETO	413.343	435.231
Activos por impuestos diferidos (Nota 20)	82.230	50.747			
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	849.458	714.230	PASIVO NO CORRIENTE		
			Provisiones a largo plazo (Notas 15 y 22.10)	25.578	16.916
			Deuda financiera no corriente (Nota 16)	1.390.006	841.072
			Deudas con entidades de crédito	1.366.749	812.716
			Acreeedores por arrendamiento financiero	5.871	6.666
			Otros pasivos financieros	17.386	21.690
			Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	40.217	23.455
			Pasivos por impuestos diferidos (Nota 20)	90.858	106.899
			Otros pasivos no corrientes	-	-
			TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.546.659	988.342
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Existencias (Nota 12)	1.329.289	1.451.887	Provisiones a corto plazo (Nota 22.10)	25.390	37.538
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 13)	624.843	835.774	Deudas financiera corriente (Nota 16)	412.164	871.373
Clientes por ventas y prestación de servicios	571.623	731.897	Deudas con entidades de crédito	403.215	860.058
Sociedades vinculadas, deudoras	419	-	Acreeedores por arrendamiento financiero	928	1.155
Deudores varios	16.012	19.745	Otros pasivos financieros	8.021	10.160
Administraciones Públicas	32.843	84.132	Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	-	39
Otros activos corrientes	3.946	-	Deudas con Sociedades vinculadas	14.397	17.357
Instrumentos financieros derivados (Nota 17)	-	873	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar (Nota 18)	581.135	802.213
Otros activos financieros corrientes (Nota 13)	10.578	5.538	Acreeedores comerciales	512.312	710.059
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes (Nota 13)	178.920	143.791	Administraciones Públicas (Nota 20)	51.568	67.493
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2.143.630	2.437.863	Otros pasivos corrientes	17.255	24.661
TOTAL ACTIVO	2.993.088	3.152.093	TOTAL PASIVO CORRIENTE	1.033.086	1.728.520
			TOTAL PASIVO NETO Y PASIVO	2.993.088	3.152.093

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta, junto con los Anexos I, II y III, forman parte integrante del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2009.

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
(antes Udra, S.A. y Sociedades dependientes)

Cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas correspondientes a los ejercicios 2009 y 2008

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS:		
Importe neto de la cifra de negocios (Nota 22.1)	1.083.599	1.349.705
Ventas	1.030.342	1.302.650
Prestación de servicios	53.257	47.055
Otros ingresos de explotación (Nota 22.1)	8.942	23.267
Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias	-	8.717
Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	(86.076)	53.038
Aprovisionamientos (Nota 22.2)	(691.346)	(1.051.206)
Consumo de materias primas y otros materiales consumibles	(232.201)	(348.256)
Trabajos realizados por otras empresas	(451.420)	(649.249)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(7.725)	(53.701)
Gastos de personal (Nota 22.3)	(147.903)	(179.617)
Sueldos, salarios y asimilados	(116.776)	(139.304)
Cargas sociales	(31.127)	(40.313)
Otros gastos de explotación	(145.711)	(191.852)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	(15.673)	(16.371)
Otros gastos de gestión corriente	(130.038)	(175.481)
Dotación a la amortización (Notas 7, 8 y 10)	(14.620)	(15.070)
Exceso de provisiones (Nota 22.10)	17.490	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 22.9)	(11.565)	(6.157)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	12.810	(9.175)
Ingresos financieros (Nota 22.7)	8.636	17.638
Gastos financieros (Nota 22.8)	(79.844)	(91.179)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (Nota 4.11)	(4.693)	(7.083)
Diferencias de cambio	(2.164)	(3.404)
Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros (Nota 2.4.d)	(1.623)	(2)
RESULTADO DE FINANCIERO	(79.688)	(84.030)
Resultado de entidades valoradas por el método de participación (Nota 11)	(1.701)	(6.387)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	(68.579)	(99.592)
Impuestos sobre beneficios (Nota 20)	24.267	30.962
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	(44.312)	(68.630)
RESULTADO ATRIBUIDO A SOCIOS EXTERNOS (pérdidas)	(743)	(22.269)
RESULTADO DEL EJERCICIO (pérdidas)	(43.569)	(46.361)
Beneficio por acción: (euros/acción)		
-Básico	(0,67)	(212,04)
-Diluido	(0,67)	(212,04)

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria adjunta, junto con los Anexos I, II y III, forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009.



GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
(antes Udra, S.A. y Sociedades Dependientes)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008
(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Recursos generados por operaciones:		
(+) Resultado antes de impuestos	(68.579)	(99.592)
(+) Dotación a la amortización	14.620	15.070
(+/-) Variación de las provisiones de explotación	42.567	70.072
(-) Ingresos financieros	(8.636)	(17.612)
(+) Gastos financieros	79.844	98.153
(+/-) Diferencias de cambio	2.164	3.404
(+/-) Resultado por variaciones de valor de instrumentos financieros	4.693	7.083
(+/-) Resultado de entidades valoradas por el método de participación	1.701	(482)
(+/-) Otras ganancias o pérdidas	2.716	13.061
Total Recursos generados por operaciones	71.090	89.954
Ajuste por otros resultados		
(-) Impuesto sobre beneficios pagado en el ejercicio	-	9.595
(+/-) (Incremento) / Disminución del capital corriente operativo	(58.420)	(168.921)
(+/-) Otros cobros/(pagos) por operaciones de explotación	18.577	(4.393)
1. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR OPERACIONES	31.247	(73.765)
Inversiones:		
(-) Inmovilizado material e Inversiones Inmobiliarias	(22.560)	(4.054)
(-) Activos intangibles	(1.273)	(3.623)
(-) Participaciones y otros activos financieros	(14.998)	(959)
Total Inversiones	(38.831)	(8.636)
Dividendos cobrados	152	130
Desinversiones:		
(-) Inmovilizado material e Inversiones Inmobiliarias	2.051	(5.131)
(-) Activos intangibles	13	46.628
(-) Participaciones y otros activos financieros	6.783	(7.696)
Total Desinversiones	8.847	33.800
Otros cobros / (pagos) por operaciones de inversión:	(4.166)	-
2. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR INVERSIONES	(33.998)	25.294
Otros cobros / (pagos) por operaciones con valores propios	22.424	(86.698)
Dividendos pagados	-	(5.466)
Incremento / (Disminución) del endeudamiento financiero	105.307	282.479
Intereses netos:		
Cobrados	8.484	16.668
Pagados	(90.292)	(81.790)
Total Intereses Netos	(81.808)	(65.122)
Otros cobros / (pagos) por operaciones de financiación	(8.040)	(39.139)
3. TOTAL FLUJOS NETOS DE TESORERÍA POR FINANCIACIÓN	37.883	86.054
FLUJOS TOTALES DE TESORERÍA DEL EJERCICIO	35.129	37.583
SALDO INICIAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	143.791	106.208
Movimiento habido en el ejercicio	35.129	37.583
SALDO FINAL DE TESORERÍA Y ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES	178.920	143.791

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman parte integrante del Estado de Flujos de Efectivo Consolidado del ejercicio 2009.



GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008.

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS CONSOLIDADOS RECONOCIDOS

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	(44.312)	(68.630)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
-Por cobertura de flujos de efectivo	(20.156)	(28.029)
-Efecto impositivo	6.047	-
	(14.109)	(28.029)
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		
-Por cobertura de flujos de efectivo	13.830	11.756
-Efecto impositivo	(4.149)	(3.527)
	9.681	8.229
TOTAL INGRESOS / (GASTOS) RECONOCIDOS	(48.740)	(88.431)
a) Atribuidos a la Sociedad Dominante	(47.997)	(56.909)
b) Atribuidos a intereses minoritarios	(743)	(31.522)



4

GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. y Sociedades Dependientes
(antes Udra, S.A. y Sociedades Dependientes)

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS 2009 Y 2008.
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
(Miles de Euros)

	Capital	Prima de emisión	Reserva Legal	Otras Reservas de la sociedad dominante	Reservas Consolidadas		Diferencia de conversión	Ajustes al patrimonio	Resultado del ejercicio	Total Patrimonio atribuido a la soc. dominante	Intereses minoritarios	Patrimonio Neto Total
					En Sociedades IG/JP	En Sociedades Asociadas						
Saldo al 31 de diciembre de 2007	1.312	7.838	263	32.861	117.982	13.098	(8.257)	2.866	34.457	202.420	370.824	573.244
Distribución del resultado del ejercicio 2007:												
-A reservas	-	-	-	959	25.385	2.647	-	-	(28.991)	-	-	-
-A dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	(5.466)	(5.466)	(3.383)	(8.849)
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(1.013)	-	-	(1.013)	(946)	(1.959)
Variación del perímetro	-	-	-	-	17.243	-	-	(10.550)	-	17.243	(56.336)	(39.093)
Ajustes al patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10.550)	(8.252)	(18.802)
Otros	-	-	-	(2.271)	8.461	(519)	-	-	-	5.671	(5.351)	320
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	(46.359)	(46.359)	(23.270)	(69.629)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	1.312	7.838	263	31.549	169.071	15.226	(9.270)	(7.684)	(46.359)	161.946	273.286	435.232
Distribución del resultado del ejercicio 2008:												
-A reservas	-	-	-	5.071	(51.430)	-	-	-	46.359	-	-	-
Diferencias de conversión	-	-	-	-	-	-	(9.400)	-	-	(9.400)	(2.359)	(11.759)
Ampliación de capital y fusión (Nota 1)	639	147.740	-	130.530	(47.033)	-	-	-	-	231.876	(214.617)	17.259
Ajustes al Patrimonio	-	-	-	-	-	-	-	8.553	-	8.553	(8.553)	-
Variación del perímetro de consolidación (Nota 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.800	11.800
Trasposos	-	-	-	-	20.688	-	-	(14.076)	-	6.612	-	6.612
Otros (Nota 1)	-	-	-	(1)	34.489	(2.001)	-	(4.004)	-	28.482	(25.543)	2.939
Total ingresos/(gastos) reconocidos	-	-	-	-	-	-	-	(4.428)	(43.569)	(47.987)	(743)	(48.740)
Saldo al 31 de diciembre de 2009	1.951	155.576	263	167.149	125.785	13.225	(18.670)	(21.639)	(43.569)	380.072	33.271	413.343

Las Notas 1 a 26 descritas en la Memoria consolidada adjunta, así como los Anexos I, II y III, forman integrante del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto consolidado del ejercicio 2009.



Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes (antes Udra, S.A. y Sociedades Dependientes)

Memoria de las Cuentas Anuales Consolidadas correspondientes al ejercicio 2009

1. Actividad del Grupo

Grupo Empresarial San José, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad dominante"), sociedad anteriormente denominada Udra, S.A., de duración indefinida, se constituyó el 18 de agosto de 1987, mediante escritura otorgada en Pontevedra ante el notario de la misma D. Rafael Sanmartín Losada, bajo el número 1539 de Protocolo.

En la Junta General de Accionistas Ordinaria y Extraordinaria de la Sociedad de fecha 17 de junio de 2008 se acordó el cambio de denominación social, adoptando la de "Grupo Empresarial San José, S.A.", habiéndose formalizado mediante escritura de fecha 17 de julio de 2009.

Figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra en el folio 88 del Libro 586 de Sociedades, inscripción 1ª de la hoja número 8119. Tiene asignado el C.I.F. número A-36.046.993.

Su domicilio social radica en Pontevedra, calle Rosalía de Castro, número 44.

Actividades

Las actividades que desarrollan la Sociedad Dominante y sus participadas (Grupo San José) se clasifican en las siguientes unidades de negocio:

1. Promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario.
2. Realización de toda clase de obra pública o privada, principalmente edificaciones, redes de comunicación vial y obras hidráulicas.
3. Compraventa, administración, explotación y cualquier otra operación análoga de toda clase de bienes inmuebles, rústicos o urbanos.
4. El arrendamiento de toda clase de bienes.
5. Diseño, construcción y gestión de instalaciones eléctricas y de energías renovables.
6. Almacenamiento, distribución, compraventa e importación de productos manufacturados.
7. Gestión y reclutamiento de personal para empresas, asociaciones u organismos de toda índole.
8. Estudio, diseño, desarrollo y compraventa de todo tipo de componentes, productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones, acústica e imagen.
9. Mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos, fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos, UCI y habitación de pacientes.
10. Realización de estudios, proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, calefacción, frío industrial y fontanería; compra venta o fabricación de toda clase de mecanismo relacionado con dicha actividad; representar y vender productos de otras empresas.



6

11. Sanidad: realización de instalaciones hospitalarias así como mantenimientos en el ámbito de la Sanidad tanto pública como privada; instalaciones y mantenimientos de electromedicina y gases.
12. Instalaciones y servicios: realización de instalaciones integrales, instalaciones eléctricas, instalaciones mecánicas, hidráulicas, proyectos llave en mano e instalaciones especiales, así como el mantenimiento de otro todo tipo de instalaciones no sanitarias como industriales, patrimonios, etc.
13. Infraestructuras y transporte: realización de estudios, proyectos e instalaciones en el ámbito de las infraestructuras y el transporte, lo que incluye aeropuertos, puertos marítimos, ferrocarriles y otro tipo de vías de comunicación.
14. Energía y Medio Ambiente: realización de estudios y proyectos enfocados tanto a la producción y venta de energía como mantenimientos industriales, tratamiento de aguas residuales, instalaciones de plantas de tratamientos de agua, y otro tipo de actividades relacionadas con el Medio Ambiente.

Las sociedades del Grupo cuyas actividades tienen alguna exigencia con temas medioambientales, han adoptado las medidas pertinentes en relación a dichos aspectos con el objeto de cumplir con la legislación vigente al respecto. Debido a que dichas exigencias no se considera que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de éstas, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas.

En ningún caso se entenderán comprendidas en el objeto social aquellas actividades para cuyo ejercicio la Ley exija cualquier clase de autorización administrativa de la que no disponga la Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad Dominante podrá suscribir, comprar y por cualquier título adquirir acciones y/o participaciones sociales en otras Sociedades Anónimas y/o Limitadas, aún cuando el objeto social de las mismas no coincida con el que es propio de Grupo Empresarial San José, S.A., pudiendo asimismo y como tal Sociedad constituir nuevas Sociedades Anónimas o Limitadas con otras personas físicas o jurídicas, cualquiera que sea el objeto o actividad de lícito comercio que se establezca para las Sociedades de nueva creación.

Asimismo, Grupo Empresarial San José, S.A., cabecera del Grupo SANJOSE, tiene como objeto fundamental la dirección y el control del conjunto de las actividades empresariales que desarrollen las sociedades en cuyo capital participa de forma significativa y duradera.

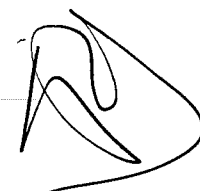
Las actividades englobadas en el Grupo SANJOSE están encabezadas por Grupo Empresarial San José, S.A. (sociedad holding e inmobiliaria), que a su vez participa principalmente en: Constructora San José, S.A. (actividad de construcción), San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.) (actividad inmobiliaria), Sanjose Tecnologías, S.A.U. (actividad tecnológica), San José Energía y Medio Ambiente, S.A. (actividad energética) y Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. (desarrollos urbanísticos).

Dadas las actividades a las que se dedican las sociedades del Grupo, éstas no tienen 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 éstas. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

En los Anexos I, II y III se indica la actividad específica de cada una de las sociedades dependientes, de gestión conjunta y asociadas.

Fusión de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. con sus sociedades participadas Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque Usera, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de la sociedad del Grupo "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (sociedad absorbente) y de sus sociedades dependientes Parzara, S.L.U., Guadalmina Inversiones, S.L.U., Fomento Inmobiliario de Gestión, S.A.U., Parquesol Promociones y Desarrollos Inmobiliarios, S.L.U. y Parque



Usera, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervienen en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 de junio de 2008, en todos los casos y fue inscrito en el Registro Mercantil con fecha 16 de junio de 2009.

Una vez perfeccionado dicho "Proceso de Fusión" la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (actualmente, y en virtud del procedo de fusión comentado anteriormente, Grupo Empresarial San José, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entenderán realizadas a efectos contables por cuenta de "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008.

Dado que, a la fecha de fusión, la totalidad de los capitales de las sociedades absorbidas eran, directa o indirectamente, propiedad de la sociedad absorbente, no procede aumentar el capital social de ésta última, ni efectuar canje de acciones o participaciones, ni ha resultado necesaria la elaboración de los Informes de los Administradores y de los Expertos Independientes acerca del Proyecto de Fusión.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuestc sobre Sociedades, lo cual será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Fusión de Udra, S.A. (actual GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.) con Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L.

El 7 de abril de 2008, los Administradores de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A., sociedad absorbente) y de las sociedades dependientes Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udramed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y LHOTSE Desarrollos Inmobiliarios, S.L., suscribieron un "Proyecto de Fusión por Absorción", que fue presentado para su depósito en los Registros Mercantiles de Pontevedra, Madrid y Valladolid, para su posterior publicación en el Boletín Oficial del Registro Mercantil (BORME).

Con fechas 19 y 20 de mayo de 2008, se elaboraron los preceptivos Informe de Experto Independiente sobre el contenido del Proyecto de Fusión y sobre el patrimonio social aportado por las sociedades absorbidas y el Informe de los Administradores explicando y justificando de forma detallada el Proyecto de Fusión en sus aspectos jurídicos y económicos, con especial referencia al tipo de canje de las acciones y a las especiales dificultades de valoración encontradas.

El citado "Proyecto de Fusión" fue aprobado por las respectivas Juntas Generales de Accionistas o de Socios, o por los Socios Únicos, de las sociedades que intervinieron en el proceso de fusión, en sus reuniones celebradas el 26 y 27 de junio de 2008, en todos los casos. No obstante, a fecha 31 de diciembre de 2008, la escritura pública correspondiente y su presentación en los Registros Mercantiles procedentes, se encontraba en proceso de formalización.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas se entienden realizadas a efectos contables por cuenta de la Sociedad (sociedad absorbente) es la del 1 de enero de 2008. La inscripción de la escritura de fusión en el Registro Mercantil se ha realizado con fecha 17 de julio de 2009. Tras el perfeccionamiento de dicha operación, con fecha 20 de julio de 2009 la Sociedad dominante ha pasado a cotizar en la Bolsa de Valores.

Una vez perfeccionado dicho proceso de fusión, la sociedad GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.) ha pasado a ocupar la posición jurídica de las sociedades absorbidas, quedando como única persona legitimada para la titularidad, administración y disposición de los patrimonios de las sociedades absorbidas.



8

El mencionado proceso de Fusión conlleva la integración en los Estados Financieros Consolidados del Grupo del 100% de los saldos y operaciones de la Sociedad Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., sociedad sobre la que, a fecha 31 de diciembre de 2008, se ejercía control conjunto, por lo que se integró por el método de integración proporcional. El efecto en el Patrimonio Neto consolidado atribuido del Grupo al 1 de enero de 2009 es un incremento por importe de 17.257 miles de euros, por la ampliación de capital para dar entrada a los minoritarios de esta sociedad.

Adicionalmente, el perfeccionamiento de dicha fusión conlleva que ciertos efectos (por ejemplo, el ajuste al Patrimonio) en el Patrimonio Neto, que a 31 de diciembre de 2008 se asignaban al socio minoritarios, pasen a afectar directamente a los accionistas de la Sociedad Dominante.

La operación de fusión se ha acogido al Régimen especial tributario previsto en el Capítulo VIII, del Título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, lo cual será comunicado formalmente a la Administración Tributaria.

Ampliación de capital social en San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.)

Los accionistas de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., reunidos en Junta General Extraordinaria el 19 de septiembre de 2008, acordaron una ampliación de capital, mediante aportación no dineraria, con exclusión total del derecho de suscripción preferente de los Accionistas minoritarios de la Sociedad Dominante.

La eficacia de este aumento de capital estaba condicionada a la condición suspensiva consistente en la inscripción en los Registros Mercantiles correspondientes de las escrituras públicas en virtud de las cuales se formalice: (i) La fusión mediante absorción simultánea por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y cinco de sus sociedades participadas; y (ii) La fusión mediante la absorción simultánea de Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Udamed, S.L.U., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., como sociedades absorbidas por parte de GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A. (antes Udra, S.A.), como sociedad absorbente.

Como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley 3/2009 de 3 de Abril sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, los acuerdos de aportación adoptados por Grupo Empresarial San Jose S.A. de la rama inmobiliaria a la sociedad San Jose Desarrollos Inmobiliarios S.A. se llevarán a efecto, una vez que se realicen los nuevos trámites que para la Segregación, exige la Ley 3/2009, estimándose que dichos tramites se realizarán antes del 31 de Julio del presente año.

Fusión de Sanjose Tecnologías, S.A.U. y las sociedades participadas: Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U.

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías, S.A.U., Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Sanjose Tecnologías, S.A.U. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U. por Sanjose Tecnologías, S.A.U., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedarán disueltas sin liquidación una vez se produzca la inscripción definitiva en el Registro Mercantil.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.



Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Sanjose Tecnologías, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Artel Ingenieros S.L.U., Sefri Ingenieros S.A.U., Instal 8 S.A.U. y SM Klima S.A.U., respecto de los que Sanjose Tecnologías, S.A. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.


Escisión de rama de actividad de la sociedad participada Tecnocontrol, S.A.U. a favor de Tecnocontrol Servicios, S.A.U.

Las Juntas Generales Ordinarias de Tecnocontrol Servicios S.A.U., Tecnocontrol S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron que las entidades mercantiles "Tecnocontrol S.A.U." y "Tecnocontrol Servicios S.A.U.", por decisión del accionista único de ambas sociedades "San José Tecnologías S.A.U.", la escisión parcial de la rama de actividad de mantenimiento correctivo y preventivo de las instalaciones de carácter mecánico, eléctrico y de fontanería de la entidad mercantil "Tecnocontrol, S.A.U." a favor de la entidad mercantil "Tecnocontrol Servicios S.A.U.". Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados de 31 de diciembre de 2008, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

Como consecuencia de la escisión parcial de los elementos patrimoniales de Tecnocontrol S.A.U., se producirá la sucesión universal y traspaso en bloque a Tecnocontrol Servicios S.A.U. de todas las relaciones jurídicas afectas a los mencionados elementos patrimoniales con la consiguiente asunción por parte de la sociedad beneficiaria de todos los deterioros y obligaciones dimanantes del patrimonio escindido. El referido proyecto de escisión parcial conjunto ha sido debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se ha producido el 22 de enero de 2010.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol respecto de los que Tecnocontrol Servicios S.A.U. y San José Tecnologías S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.



10

Fusión por absorción de Sanjose Tecnologías, S.A.U. y la sociedad participada Tecnocontrol, S.A.U.

Las Juntas Generales Ordinarias de Sanjose Tecnologías S.A.U., y Tecnocontrol S.A.U., de fecha 30 de junio de 2009, aprobaron el proyecto conjunto de escisión de rama empresarial y fusión por absorción de la sociedad Tecnocontrol S.A.U. como sociedad absorbida por la entidad mercantil denominada Sanjosé Tecnologías, S.A., como sociedad absorbente. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2008.

La citada fusión se ha producido mediante la absorción de Tecnocontrol S.A.U. por parte de la sociedad San José Tecnologías, de conformidad con lo establecido en el artículo 233 LSA, implica la extinción de la sociedad Absorbida, la transmisión en bloque de su patrimonio social a la sociedad absorbente que adquiere por sucesión universal los derechos y obligaciones de la sociedad absorbida El referido proyecto de fusión conjunto ha sido debidamente elevado a público mediante escritura pública de fecha 28 de diciembre de 2009, y presentado en el Registro Mercantil para su inscripción el día 30 de diciembre de 2009. La inscripción final en el Registro Mercantil se ha producido el 22 de enero de 2010.

Siendo Sanjose Tecnologías, S.A.U. titular de la totalidad de las acciones de Tecnocontrol S.A.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se incorporarán en los libros de Sanjose Tecnologías S.A.U. por los mismos valores que tienen en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de la sociedad absorbida deben considerarse realizadas por cuenta de Sanjose Tecnologías, S.A.U. es la de 1 de enero de 2009. Estas operaciones tuvieron reflejo contable en el momento en que la fusión fue perfeccionada con su inscripción en el Registro Mercantil.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII de R.D.L 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

No existen beneficios fiscales disfrutados por Tecnocontrol S.A.U., respecto a los que Sanjose Tecnologías S.A.U. deba asumir el cumplimiento de determinados requisitos de acuerdo con lo establecido en los apartados 1 y 2 del artículo 90 del mencionado R.D.L. 4/2004.

Fusión de Constructora San José, S.A. y las sociedades participadas: Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U.

La Junta General de Accionistas de Constructora San José, S.A., celebrada el 28 de junio de 2008, y las Juntas Generales del Accionista/Socio único de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., de fecha 30 de junio de 2008, aprobaron el proyecto de fusión de dichas sociedades, mediante absorción de todas ellas por parte de Constructora San José, S.A. Los balances de fusión aprobados corresponden a los cerrados al 31 de diciembre de 2007, que fueron incluidos en las cuentas anuales auditadas de dicho ejercicio.

La citada fusión se produjo mediante la absorción de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U. por Constructora San José, S.A., adquiriendo la sociedad absorbente el íntegro del patrimonio de las absorbidas mediante la transmisión en bloque de todos los bienes, derechos y obligaciones de cualquier tipo de las sociedades absorbidas a la absorbente que los adquiere y asume a título de sucesión universal, quedando subrogada en todos los derechos y obligaciones de las sociedades absorbidas, que quedan disueltas sin liquidación una vez que se ha elevado a público el acuerdo de fusión y ha quedado inscrito en el Registro Mercantil con fecha 17 de febrero de 2009.



1

Siendo Constructora San José, S.A. titular de la totalidad de las acciones de Alcava Mediterránea, S.A.U., Constructora Avalos, S.A.U., Balltagi Mediterrani, S.A.U. y Construcción, Rehabilitación y Conservación., S.L.U., no es necesaria la ampliación de capital de la absorbente, ni la fijación del tipo de canje de las acciones así como tampoco es necesaria la elaboración de los informes de los Administradores ni de expertos independientes sobre el Proyecto de Fusión, todo ello de conformidad con lo establecido en el artículo 250 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas.

Los elementos patrimoniales transmitidos en la fusión se han incorporado en los libros de Constructora San José, S.A. por los mismos valores que tenían en los libros de las sociedades absorbidas.

La fecha a partir de la cual las operaciones de las sociedades absorbidas deben considerarse realizadas, a efectos contables, por cuenta de Constructora San José, S.A. es la del 1 de enero de 2008.

La mencionada operación de fusión se ha sometido al régimen de neutralidad fiscal regulado en el Capítulo VIII del Título VIII del R.D.L. 4/2004, de 4 de marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas y principios de consolidación

2.1 Principios contables

Las presentes cuentas anuales consolidadas de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades dependientes (Grupo San José o "el Grupo") del ejercicio 2009 son formuladas por los Administradores de la Sociedad dominante, de acuerdo con lo establecido en las Normas Internacionales de Información Financiera según han sido adoptadas por la Unión Europea, de conformidad con el Reglamento (CE) nº 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo (en adelante "NIIF-UE"), teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y los criterios de valoración de aplicación obligatoria de las NIIF-UE, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera, consolidados, del Grupo San José al 31 de diciembre de 2009 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo en el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo San José han sido preparadas a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Sociedad y por las restantes entidades integradas en el Grupo. Cada sociedad prepara sus cuentas anuales siguiendo los principios y criterios contables en vigor en el país en el que realiza las operaciones, por lo que en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios y adecuar éstos a las NIIF-UE.

Las cuentas anuales consolidadas de Grupo San José correspondientes al ejercicio 2008 (Udra, S.A. y sociedades dependientes), elaboradas de acuerdo con lo establecido en las NIIF-UE, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. (anteriormente denominada Udra, S.A.) celebrada el 30 de junio de 2009. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las sociedades integrantes del mismo correspondientes al ejercicio 2009 se encuentran pendientes de su aprobación por las respectivas Juntas Generales Ordinarias de Accionistas o Socios. No obstante, los Administradores de la Sociedad dominante entienden que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin ninguna modificación.

Normas e interpretaciones efectivas en el presente período

Durante el ejercicio anual 2009 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 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:

NIIF 8 Segmentos operativos.-(Nota 6)

Revisión de la NIC 23 Costes por intereses.-

Revisión de la NIC 1 Presentación de estados financieros.-

Modificación de la NIIF 2 Pagos basados en acciones.-

Modificación de NIC 32 y NIC1 Instrumentos financieros con opción de venta a su valor razonable y obligaciones que surgen en la liquidación.-

NIIF 7 Modificación - Desgloses adicionales

NIC39 e IFRIC9 Modificación – Reevaluación de derivados implícitos en reclasificaciones

CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes.-

CINIIF 14 NIC 19 – El límite en un activo de beneficio definido, requerimientos mínimos de aportación y su interacción

CINIIF 16 Cobertura de una inversión neta en un negocio en el extranjero.-

Normas e interpretaciones emitidas no vigentes

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

Normas, modificaciones e interpretaciones		Aplicación Obligatoria Ejercicios Iniciados a Partir de
Aprobadas para uso en UE		
Revisión de NIIF 3	Combinaciones de negocios	1 de julio de 2009
Modificación de NIC 27	Cambios en las participaciones	1 de julio de 2009
Modificación NIC 39	Elementos designables como partida cubierta	1 de julio de 2009
Modificación NIC 32	Clasificación derechos sobre acciones	1 de febrero de 2010
CINIIF 12 (1)	Acuerdos de concesión de servicios	1 de abril de 2009
CINIIF 15 (1)	Acuerdos para la construcción de inmuebles	1 de enero de 2010
CINIIF 17 (1)	Distribución de activos no monetarios a accionistas	1 de noviembre de 2009
CINIIF 18 (1)	Activos recibidos de clientes	1 de noviembre de 2009
No aprobadas para su uso en UE (2)		
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración	1 de enero de 2013
Proyecto de mejoras 2009	Mejoras no urgentes a los IFRS	Varios (principalmente 1 de enero de 2010)
Modificación NIIF 2	Pagos basados en acciones dentro del Grupo	1 de enero de 2010
Revisión NIC 24	Desglose de partes relacionadas	1 de enero de 2011
Modificación CINIIF 14	Anticipos de pagos mínimos obligatorios	1 de enero de 2011
CINIIF 19	Cancelación de pasivos financieros con instrumentos de patrimonio	1 de julio de 2010

(1) Fecha de aplicación obligatoria de acuerdo con su aprobación en el Boletín Oficial de la Unión Europea, que difiere de la fecha original del IASB.

(2) Normas e interpretaciones no adoptadas por la Unión Europea a la fecha de formulación de estas cuentas anuales.

Los Administradores han evaluado los potenciales impactos de la aplicación futura de estas normas y consideran que su entrada en vigor no tendrá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas.



2.2 Responsabilidad de la información y estimaciones realizadas

La información contenida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad Dominante.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección del Grupo y de las entidades consolidadas para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:


1. La vida útil de los activos materiales e intangibles (véanse Notas 4.3, 4.4 y 4.5).
2. La valoración de los fondos de comercio de consolidación (véase Nota 4.2).
3. Las estimaciones de carácter presupuestario que se tienen en consideración a efectos del reconocimiento del resultado en contratos en los que aplica el grado de avance económico (áreas de construcción e industrial, véase Nota 4.12).
4. El valor de mercado de los activos inmobiliarios ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas por expertos independientes al cierre del ejercicio. Dichas valoraciones se realizan de acuerdo al método de descuento de flujos de caja para el patrimonio en renta, método conforme con los criterios establecidos por "The Royal Institution of Chartered Surveyors" (RICS) (véanse Notas 7, 8 y 12).
5. La probabilidad de ocurrencia y el importe de los pasivos de carácter indeterminado o contingentes (véase Nota 4.17).
6. La clasificación de los arrendamientos como operativos o financieros (véase Nota 4.6).
7. El valor razonable de determinados instrumentos financieros (véase Nota 4.9).
8. El valor razonable de los activos y pasivos adquiridos en combinaciones de negocios (véase Nota 2.4.).

A pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2009 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 de manera significativa, lo que se haría, en el caso de que fuera preciso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas de los ejercicios afectados, tal y como se establece en la NIC 8.

2.3 Moneda

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en euros, por ser ésta la moneda funcional del principal entorno económico en el que opera el Grupo SANJOSE. Las operaciones en el extranjero se registran de conformidad con las políticas establecidas en la Nota 4.14.

El detalle de los principales tipos de cambio de cierre y medios del período utilizados en el proceso de elaboración de los estados financieros consolidados correspondientes al ejercicio 2009, son los siguientes:



País	Moneda	Tipo de cambio de cierre a 31/12/09	Tipo de cambio medio del ejercicio 2009
Estados Unidos	Dólar EEUU	1,43	1,39
México	Peso mexicano	18,65	18,90
Argentina	Peso argentino	5,46	5,21
Panamá	Balboa panameño	1,40	1,39
Perú	Soles peruanos	4,11	4,19
Cabo Verde	Escudo de C.Verde	110,26	110,26
Chile	Peso chileno	716,27	754,75

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 21.

2.4 Principios de Consolidación

a) Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquéllas sobre las que la Sociedad Dominante tiene capacidad para ejercer control, capacidad que se manifiesta cuando la Sociedad tiene facultad para dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad participada con el fin de obtener beneficios de sus actividades. Se presume que existe dicho control cuando la Sociedad Dominante ostenta la propiedad, directa o indirecta, del 50% o más de los derechos políticos de las entidades participadas o, siendo inferior este porcentaje, si existen acuerdos con otros accionistas de las mismas que otorgan a la Sociedad su control.

Las sociedades Green Inmuebles, S.L. e Inmoprado Laguna, S.L., en las que el Grupo posee una participación del 50%, han sido incluidas en las presentes cuentas anuales consolidadas, así como en las de los ejercicios 2008 y 2007 por el método de integración global, ya que el Grupo ejerce, en la práctica, el control efectivo de las mismas.

La participación en el capital social de Otoño, S.L. (empresa del Grupo) se ha registrado por el método de la participación, debido al interés poco significativo que tiene con respecto a la imagen fiel que deben expresar las cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y efectos de las transacciones efectuadas entre las sociedades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, los activos y pasivos y los pasivos contingentes de una sociedad dependiente se registran por sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos, es decir, descuento en la adquisición, se imputa a resultados en la fecha de adquisición.

La participación de los accionistas minoritarios se establece en la proporción de los valores razonables de los activos y pasivos identificables reconocidos de la minoría. 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 de accionistas minoritarios" del balance de situación consolidado, dentro del epígrafe de Patrimonio Neto del balance de situación consolidado.
2. Los resultados del ejercicio: se presenta en el epígrafe "Resultado atribuido a socios externos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

En el Anexo I de esta Memoria se detallan las sociedades dependientes incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

b) Negocios conjuntos

Se consideran negocios conjuntos los que están controlados conjuntamente por dos o más entidades no vinculadas entre sí.

Se entiende por "negocios conjuntos" los acuerdos contractuales en virtud de los cuales dos o más entidades ("participes") participan en entidades (multigrupo) o realizan operaciones o mantienen activos de forma tal que cualquier decisión estratégica de carácter financiero u operativo que los afecte requiere el consentimiento unánime de todos los participes.

Las cuentas anuales de las entidades multigrupo se consolidan con las de la Sociedad por aplicación del método de integración proporcional; de tal forma que la agregación de saldos y las posteriores eliminaciones tienen lugar, sólo, en la proporción que la participación del Grupo representa en relación con el capital de estas entidades.

Asimismo, la participación en uniones temporales de empresas, comunidades de bienes y agrupaciones de interés económico que se han integrado en las cuentas anuales consolidadas adjuntas en función del porcentaje de participación en los activos, pasivos, ingresos y gastos derivados de las operaciones realizadas por las mismas, eliminando los saldos recíprocos en activos y pasivos, así como, los ingresos, gastos y resultados no realizados frente a terceros.

Los activos y pasivos asignados a las operaciones conjuntas y los activos que se controlan conjuntamente con otros participes se presentan en el balance de situación consolidado clasificados de acuerdo con su naturaleza específica. De la misma forma, los ingresos y gastos con origen en negocios conjuntos se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada conforme a su propia naturaleza.

En el Anexo III de esta Memoria se detallan los negocios conjuntos incluidos en la consolidación así como la información relevante relacionada con los mismos.

c) Entidades asociadas

Son entidades sobre las que la Sociedad tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; sin control efectivo ni gestión conjunta. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación (directa o indirecta) igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el "método de la participación"; es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje



de participación del Grupo en su capital, menos cualquier deterioro de valor de las participaciones individuales.

Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada atribuibles al Grupo en la fecha de adquisición, se reconoce como fondo de comercio. Cualquier defecto del coste de adquisición con respecto a la parte de los valores razonables de los activos netos identificables de la empresa asociada que posee el Grupo en la fecha de adquisición se reconoce en resultados en el período de adquisición.

Si como consecuencia de las pérdidas en que haya incurrido una entidad asociada su patrimonio contable fuese negativo, en el balance de situación consolidado del Grupo figuraría con valor nulo; a no ser que exista la obligación por parte del Grupo de respaldarla financieramente.

En el Anexo II de esta Memoria se detallan las sociedades asociadas incluidas en la consolidación así como la información relevante relacionada con las mismas.

d) Variaciones en el perímetro de consolidación

Durante el ejercicio 2009 se han producido los siguientes cambios en el perímetro de consolidación:

1. Durante el ejercicio 2009, la Asamblea General Extraordinaria de la sociedad del grupo "Constructora San José Argentina, S.A.", aprobó el aumento de capital de ésta en un total de 2.746.528 acciones de valor nominal de 1 peso argentino cada una. Dicha ampliación de capital ha sido íntegramente suscrita y desembolsada por la sociedad "Udra México, S.A. de C.V." El porcentaje de participación del Grupo en esta sociedad ha pasado del 90% a fecha 31 de diciembre de 2008 al 95,00% al 31 de diciembre de 2009.
2. El 23 de abril de 2009 se elevó a público la operación de compraventa de acciones de la sociedad del Grupo "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A.", sociedad cuya actividad se centra en la construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica, por la cual la sociedad del Grupo "Tecnocontrol, S.A.", que participaba en ésta en un 86% a fecha 31 de diciembre de 2008, ha vendido un total de 600.000 acciones de la primera a terceros, tal y como estaba comprometido inicialmente con el resto de accionistas (dicha operación no ha generado resultado alguno para el Grupo). En consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2009, el Grupo San José (a través de Tecnocontrol, S.A.) participa en el 76% del capital social de "Poligeneracio Parc de L'Alba ST-4, S.A."
3. El 15 de abril de 2009, se han llevado a cabo dos operaciones de ampliación de capital en la Sociedad del Grupo "Xornal de Galicia, S.A.", por un importe total de 2,6 millones de euros.

En consecuencia, el capital social de Xornal de Galicia, S.A a fecha 31 de diciembre de 2009 se compone de 360.000 acciones de 10,00 euros de valor nominal cada una de ellas, estando plenamente suscritas y desembolsadas. El Grupo San José, a través de Udra Medios, S.A.U. ha pasado de ostentar el 100% del capital de esta sociedad a fecha 31 de diciembre de 2008, a tener un 79,15% a 31 de diciembre de 2009. El efecto dilutivo en el patrimonio neto atribuido es poco relevante.

4. El 15 de enero de 2009, la sociedad del Grupo "Udra Medios, S.A.U." procedió a la constitución de la sociedad "Udramedios Editorial de Galicia, S.L.", con un capital social inicial de 4.000 euros, representado por 400 participaciones sociales de 10,00 euros de valor nominal cada una, estando plenamente suscritas y desembolsadas por Udra Medios, S.A.U.
5. En el ejercicio 2008, el Grupo San José a través de su participada "Constructora San José, S.A." pasó a ostentar el 52,5% del capital social de la sociedad portuguesa "Zivar, Investimentos Imobiliarios, S.A.". Debido a que el efecto era poco relevante, se optó en dicha fecha por no incluir esta participación en el perímetro de consolidación. A fecha 31 de diciembre de 2009, dicha sociedad se está incluyendo en el perímetro de consolidación, por el método de integración global, generándose la necesidad de asignar la plusvalía que afloró en dicha operación, por importe de 2.579 miles de euros, a mayor valor de las existencias inmobiliarias.



17

6. El 7 de mayo de 2009 la Sociedad del Grupo Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.(actual Grupo Empresarial San José, S.A.), asumió la ampliación de capital social de la Sociedad del Grupo Sofía Hoteles, S.L. en 14.213 miles de euros, hasta la cifra de 15.535 miles de euros mediante la emisión de 2.364.902 nuevas participaciones sociales de 6,01 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscritas y desembolsadas mediante la aportación de dos fincas situadas en Málaga, así como el hotel en construcción sito en las mencionadas fincas (véase Nota 8).
7. Con fecha 22 de diciembre de 2009, la sociedad participada San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. ha procedido a la compra de las acciones correspondientes al 45% del capital social de la sociedad Udra Lar, S.L., en la que se participaba a fecha 31 de diciembre de 2008 en el 55% de su capital social.

Como consecuencia, a fecha 31 de diciembre de 2009, el Grupo SANJOSE, a través de su participada San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A., participa en el 100% del capital social de Udra Lar, S.L. El precio pagado por el grupo por la recompra de dicha participación asciende a 1,4 miles de euros.

8. Con fecha 30 de julio de 2009, la sociedad participada Zonagest, S.L. ha realizado una ampliación de capital por importe de 222 miles euros, en la que la que el Grupo ha renunciado al ejercicio de los derechos de suscripción preferente que posee por la participación que mantiene en dicha sociedad a través de San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. En consecuencia a fecha al 31 de diciembre de 2009 la participación del Grupo en Zonagest, S.L. se ha reducido de un 20% a un 15% de su capital social. A fecha 31 de diciembre de 2009 la Dirección del Grupo estima que se sigue manteniendo "influencia significativa", lo cual justifica que se esté integrando por el método de participación en las presentes cuentas anuales consolidadas.
9. Constitución en Santiago de Chile, con fecha 9 de diciembre de 2009, de la empresa "Sociedad Concesionaria San José – Tecnocontrol, S.A." con un capital social de 11.000 millones de pesos chilenos representado por 11.000 acciones, de las que el Grupo suscribe el 100% de las acciones, de valor nominal total 11.000 millones de pesos chilenos (14.482 miles de euros), estando desembolsado a fecha 31 de diciembre de 2009 un importe de 2.000 millones de pesos chilenos (2.633 miles de euros). El objeto social de esta sociedad será la ejecución y posterior gestión de 2 hospitales adjudicados al Grupo en Chile durante el ejercicio 2009.
10. Constitución en Santiago de Chile, con fecha 16 de diciembre de 2009, de la empresa Inversiones San José Chile Limitada con un capital social de 1.480 miles de pesos chilenos (2 miles de euros), de las que el Grupo posee el 100%.
11. Con fecha 13 de octubre de 2009, las sociedades del Grupo "Constructora San José, S.A." y "San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.", mediante un acuerdo único, procedieron a la venta de las participaciones que poseían en las sociedades "Deconalva, S.A." y "Sierra de Nipe, S.A.". El precio de venta total ha ascendido a 10 millones de USD, pagadero a no más tardar el día 8 de Octubre de 2011, recibiendo garantías hipotecarias y personales del comprador en garantía del pago. La cuenta a cobrar derivada de esta operación se registra en el epígrafe "Otros activos financieros no corrientes" (véase Nota 13.4.3.). Esta operación ha supuesto un resultado negativo para el Grupo SANJOSE por importe total de 1.641 miles de euros, que se registra en el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenación de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta.
12. El 9 de julio de 2009, la sociedad del Grupo "San José Real Estate Development, LLC" firmó un acuerdo por el que se compró el capital restante (10.000 USD) hasta completar el 100% del capital de la sociedad "1681 West Avenue, LLC", sociedad inmobiliaria que desarrolla su actividad en Miami, Estados Unidos. El impacto en el patrimonio neto del Grupo de esta operación es poco significativo.

Las principales variaciones en el perímetro de consolidación del ejercicio 2008 se describen a continuación:

1. Durante el ejercicio 2008, Grupo Empresarial San José, S.A. ha adquirido en Bolsa una participación adicional en Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. del 0,97%. El precio medio de compra de la participación adicional ascendió a 17,92 euros por acción (coste total 6.902 miles de euros).



2. El 7 de julio de 2008 Grupo Empresarial San José, S.A. y Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A. acordaron resolver el acuerdo transaccional por el cual la primera había vendido a la segunda en 2007 un paquete accionario representativo del 12% de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., lo que supuso la recuperación por Grupo Empresarial San José, S.A. del pleno dominio de las citadas acciones y quedando Lábaro Grupo Inmobiliario, S.A. liberada del pago de la totalidad del precio fijado en la compraventa en diciembre de 2007, (aprox. 107 millones de euros, 22,5 euros por acción). Adicionalmente, se ha eliminado el beneficio que se había registrado por esta transacción en las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 (2.782 miles de euros, véase Nota 22.9). Al ser el precio pagado en la operación de adquisición de dichas acciones inferior al valor asignado a los activos y pasivos del Grupo Parquesol en la fecha de toma de control, dicha operación ha generado un aumento de reservas por importe de 8,5 millones de euros, aproximadamente.

De este modo, la participación del Grupo SANJOSE en Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A., al 31 de diciembre de 2008 era de un 50,79% a través de Udramed, S.L.U. y un 15,27% a través de Grupo Empresarial San José, S.A. Adicionalmente, Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. tenía al 31 de diciembre de 2008 autocartera representativa del 4,99% de su capital social, por lo que la participación efectiva del Grupo SANJOSE en Parquesol al 31 de diciembre de 2008 era del 69,5%.

3. De acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios", que establece que los valores razonables de los activos adquiridos pueden revisarse hasta un año después de la fecha de compra, Grupo SANJOSE realizó una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y proyectos, S.A. en 2007.
4. El 28 de marzo de 2008, Constructora San José, S.A. llegó a un acuerdo irrevocable con la sociedad del grupo Tecnoartel Argentina, S.A., para proceder a capitalizar las aportaciones financieras que la primera había efectuado a la segunda por un importe total de 33.813 miles de dólares americanos (aproximadamente 23.364 miles de euros), con la finalidad de que ésta realizara los pagos correspondientes a las compras de acciones de la sociedad "Carlos Casado, S.A.". Dicho acuerdo se recogió en el Acta de la Asamblea General Extraordinaria de la sociedad Tecnoartel Argentina, S.A. de fecha 23 de octubre de 2008, donde se aprobó la ampliación de capital de la sociedad por importe total de 105.497 miles de pesos argentinos, así como la renuncia del derecho de suscripción preferente de sus anteriores accionistas a favor de Constructora San José, S.A. Como resultante de todo ello, Constructora San José, S.A. pasa a convertirse en el accionista principal de Tecnoartel Argentina, S.A. con un 99,72% de su capital social, siendo el resto del capital social propiedad de otras sociedades del Grupo Empresarial San José.
5. Durante el ejercicio 2008 el Grupo, a través de sus filiales Tecnoartel Argentina, S.A. y Constructora San José Argentina, S.A., ha incrementado su participación accionarial en la sociedad Carlos Casado, S.A. hasta alcanzar el 49,84% (46,7% al cierre del ejercicio anterior). El coste total de la participación asciende a 133.756 miles de pesos argentinos (aproximadamente 27,9 millones de euros). El fondo de comercio generado en esta adquisición asciende a aproximadamente a 21,3 millones de euros, el cual ha sido íntegramente asignado a los activos inmobiliarios propiedad de Carlos Casado, S.A.
6. La empresa Carlos Casado, S.A. cotiza en la Bolsa de Buenos Aires desde 1958 y en la SEC americana desde el año 2009. Desarrolla sus principales actividades en los sectores inmobiliario y agropecuario, tanto en Argentina como en Paraguay y Uruguay. Posee activos inmobiliarios en Buenos Aires y 310.000 Hectáreas de tierra en la región paraguaya del Chaco, donde desarrolla en la actualidad una explotación agropecuaria y ganadera, destinada también a la producción de bio-combustibles en la región.

Carlos Casado, S.A. ostenta el control de las sociedades Parsipanny Corp. (Uruguay, 100 %), Puerta de Segura, S.A. (Argentina, 100 %) y Rincón Sociedad Anónima Ganadera (Paraguay, 99,98%).

El Grupo SANJOSE ostenta un porcentaje sobre los derechos políticos en Sociedad Carlos Casado, S.A. superior al 50%, lo que le confiere el control para poder dirigir las políticas financieras y operativas de la entidad, razón por lo que desde 2008 se consolida por el método de Integración Global (método de participación en 2007).



El 3 de septiembre de 2008, Carlos Casado, S.A. suscribió con la sociedad Cresud SACIF y A. (empresa no vinculada) un acuerdo marco, así como una serie de contratos conexos, tendentes a conformar un plan productivo que abarca a ambas sociedades en la República de Paraguay. A tales efectos, Carlos Casado, S.A. y Cresud SACIF y A. constituyeron, al 50% cada una de ellas, la sociedad paraguaya Cresca, S.A., cuyo objeto social es la explotación agrícola, ganadera y forestal.

En dicho acuerdo, Carlos Casado, S.A. se comprometió a aportar en 2009 a Cresca, S.A. 41.931 hectáreas de terrenos de su propiedad sitios en Paraguay, valorados en 250 USD/Ha. Paralelamente, Cresud SACIF y A. abonó a Carlos Casado, S.A. el 50% del valor de dicha aportación (5.241 miles de USD). Esta aportación se ha hecho efectiva mediante una ampliación de capital en Cresca, S.A. el 3 de febrero de 2009.

Adicionalmente, el 3 de septiembre de 2008 Carlos Casado, S.A. otorgó a Cresca, S.A. una opción de compra (CALL) sobre hasta otras 100.000 Ha., con un plazo de ejercicio que se extiende durante cinco años, cuya ejecución está condicionada al cumplimiento de hitos, estableciéndose un precio de 350 USD/Ha., precio a abonar en USD en el momento en que se formalice la escritura pública de compraventa.

Carlos Casado, S.A. y Cresud, SACIF y A. se han comprometido asimismo a realizar a Cresca, S.A. las aportaciones necesarias para la ejecución de los negocios de ésta, de conformidad con lo dispuesto en los planes de negocio que se aprueben anualmente.

Carlos Casado, S.A. y Cresud, SACIF y A. han acordado una cláusula de "Buy&Sell", por la cual cualquier de ellas podrá requerir a la otra parte que le adquiera o le venda la totalidad de su participación en determinados supuestos. Asimismo, ambas partes tienen derecho de tanteo sobre las acciones de la otra en caso de que alguna de ellas desee enajenar las acciones de Cresca, S.A. a terceros.

7. El 28 de noviembre de 2008, la Junta General de Accionistas de la Sociedad Corporación Sant Bernat, S.C.R., de Régimen Común, S.A. (CORSABE), aprobó una reducción del capital social, mediante la condonación parcial de los dividendos pasivos y de la prestación accesoria vinculada a los mismos, y adicionalmente a través de la amortización de las acciones propias que poseía a dicha fecha. Como consecuencia, tras la mencionada operación, desaparece la obligación de efectuar los desembolsos pendientes que tenía la Sociedad Constructora San José, S.A., que al 31 de diciembre de 2007 ascendían a 5.988 miles de euros, reduciéndose el coste de la participación de 12.270 miles de euros, que era el que tenía previamente, a 6.281 miles de euros al 31 de diciembre de 2008. El porcentaje de participación de Constructora San José, S.A. en el capital social de Corsabe se ha reducido, pasando del 50,17% al 28%. Esta sociedad ha pasado a ser asociada y, por tanto, a consolidarse en 2008 por el método de participación (integración global en 2007).
8. En marzo de 2008, la Sociedad Constructora San José, S.A. adquirió una participación del 25% en el capital social de San José Perú, S.A.C., pasando así a ostentar el 100% del capital social de esta sociedad. Dicha operación se realizó por un coste total de 4.557 miles de euros, estando pendiente de desembolso al 31 de diciembre de 2008 un importe de 2.257 miles de euros, que figura registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros" del pasivo no corriente a dicha fecha (véase Nota 16). El pago de esta cantidad está subordinado a la concurrencia de ciertos hitos urbanísticos y consecución de objetivos de EBITDA referidos a las existencias inmobiliarias de esta sociedad.
9. En abril de 2008 Constructora San José, S.A. (a través de su establecimiento permanente en Portugal) y Empreidibérica, S.G.P.S., S.A (Grupo Dico), firmaron un acuerdo mediante el cual ésta última transmitió a la primera las acciones representativas del 50% del capital social de la sociedad portuguesa ZIVAR – Invetimentos Imobiliários, S.A. (25.000 acciones valoradas en 2.473 miles de euros), así como dos créditos que ostentaba sobre la Sociedad Zivar por importe de 2.277 miles de euros, como dación en pago en relación con unas obras que Constructora San José, S.A. estaba realizando para la sociedad Portas de Lisboa – Sociedade de Invetimentos Imobiliários, S.A.

Adicionalmente, el 18 de noviembre de 2008, Constructora San José, S.A. adquirió a Azata, S.A. (que poseía el otro 50%) un 2,5% adicional de ZIVAR, por un importe de 237.500 euros



ZIVAR ostenta a su vez el 99% de las participaciones sociales de las compañías Aprisco Salvador Invertementos Hoteleiros e Inmobiliario Lda. y Hospes Brasil Participaciones e Empreñdimentos Lda. Éstas dos últimas sociedades, son propietarias en pleno derecho de un área de terreno de aproximadamente 15.200 m2 situado en la zona urbana de Salvador de Bahía (Brasil), con licencia para la construcción de dos hoteles de lujo, cuyos proyectos se encuentran aprobados.

ZIVAR no ha sido incluida en el perímetro de la consolidación de 2008, estimándose que su efecto no es relevante. Adicionalmente, los Administradores de la Sociedad dominante estiman que tanto el coste de la participación accionarial como los créditos de los cuales es titular Constructora San José, S.A. están soportados por el valor razonable de los mencionados solares.

10. Otras variaciones:

- Constitución de la sociedad Enerxías Renovables de Galicia, S.A. en marzo de 2008, con un capital social de 3 millones de euros y participada por Sanjose Tecnologías, S.A.U. al 75% y por Grupo Empresarial San José, S.A. al 25%. Su domicilio social se encuentra en Pontevedra y su actividad se centra en la producción y comercialización de energía eléctrica, mediante fuentes de energías renovables. Esta sociedad resultó adjudicataria de 142 Megawatios en el concurso eólico proporcionado por la Consellería de Innovación e Industria de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Con fecha 26 de diciembre de 2008, publicado en el Diario Oficial de Galicia el 2 de febrero de 2009, la Sociedad ha resultado adjudicataria, por parte de la Consellería de Innovación e Industria de Galicia, de la construcción y posterior explotación de 5 parques eólicos en Galicia. El presupuesto de ejecución total previsto asciende a, aproximadamente, 200 millones de euros.

Los anteproyectos presentados por ENERXIAS RENOVABLES DE GALICIA S.A. fueron seleccionados por la Xunta de Galicia (Consellería de Economía e Industria) por resolución de 26 de Abril de 2008, habiéndose presentado por la Sociedad las correspondientes solicitudes de autorización para cada uno de ellos.

Todo lo anterior implica que, ENERXIAS RENOVABLES DE GALICIA S.A. ostenta un derecho a que tales anteproyectos sean tramitados y autorizados y en tal sentido, y ante la suspensión del procedimiento decretada por resolución de 7 de Agosto de 2009, la Sociedad ha interpuesto las correspondientes demandas ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en defensa de todos los derechos que le asisten.

- Constitución de la sociedad Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A., en marzo de 2008, con un capital social de 6 millones de euros y participada al 86% por Tecnocontrol, S.A., al 10% por Consorci Urbanistic del Centro Direccional de Cerdanyola del Valles y al 4% por Lonjas y Mercados, S.A. Su domicilio social se encuentra en Cerdanyola del Vallés (Barcelona), y su actividad se centra en la construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica.
- Constitución de la sociedad Xornal de Galicia, S.A. en julio de 2008, con un capital social de 1 millón de euros y participada al 100% por Udra Medios, S.A.
- En abril de 2008, Udra Medios, S.A. adquirió 3.025 acciones de la sociedad Promoción Cultural Galega 2007, S.L. representativas del 97,58% del capital social de esta última, por importe de 3.025 miles de euros.
- Durante el ejercicio 2008, la Sociedad Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. ha acudido a la ampliación de capital en Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L., mediante la compensación de créditos que se le tenían concedidos a dicha sociedad. Esta ampliación de capital se ha llevado a cabo mediante la capitalización de los préstamos participativos que Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.L. concedieron a esta empresa participada por un importe conjunto de 37.500 miles de euros, de los que 18.750 correspondían a la Sociedad Parquesol, manteniendo el mismo porcentaje que previamente poseía en el capital de la misma (50%).



- Durante el ejercicio 2008, se han producido aportes irrevocables de Centro Comercial Panamericano, S.A. (CPP) a Panamerican Mall, S.A. por la suma de 5.911 miles de euros, los cuales han sido capitalizados a la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales. El principal activo de CPP lo constituye su participación (20%) en Panamerican Mall, S.A. (ver nota 11), sociedad constituida en el año 2006 y que tiene en curso un proyecto para la construcción, comercialización y administración de un nuevo centro comercial en el barrio de Saavedra de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las cuentas anuales consolidadas no incluyen el efecto fiscal que, en su caso, pudiera producirse como consecuencia de la incorporación de las reservas de las sociedades consolidadas en el patrimonio de la Sociedad Dominante, por considerar que las citadas reservas serán utilizadas como fuente de autofinanciación en cada sociedad consolidada.

3. Distribución del resultado de la Sociedad dominante

Los Administradores de la Sociedad dominante propondrán a la Junta General de Accionistas la aplicación de la pérdida del ejercicio 2009, 74.259 miles de euros, con cargo a "Resultados negativos de ejercicios anteriores", para su compensación con los beneficios que la Sociedad dominante genere en el futuro.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 213.4 del TRLSA, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, los Administradores de la Sociedad dominante propondrán dotar una reserva indisponible por importe de 305 miles de euros, con cargo a reservas voluntarias, equivalente al 5% del fondo de comercio a 31 de diciembre de 2009.

4. Principios y políticas contables y criterios de valoración aplicados

En la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo correspondientes al ejercicio 2009 se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración:

4.1 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Corresponden a activos cuya venta es altamente probable que tenga lugar, en las condiciones en las que tales activos se encuentran actualmente, en el plazo de un año a contar desde la fecha a la que se refieren las cuentas anuales consolidadas. Por lo tanto, la recuperación del valor en libros de estas partidas tendrá lugar, previsiblemente, a través del precio que se obtenga en su enajenación, en lugar de mediante su uso continuado.

Con carácter general, los activos clasificados como "Activos no corrientes mantenidos para la venta" se valoran por el menor importe entre su valor en libros en el momento en el que son considerados como tales y su valor razonable, neto de los gastos de venta estimados. Mientras que permanezcan clasificados en esta categoría, los activos materiales e intangibles (que son amortizables por su naturaleza) no se amortizan.

En el caso de que el valor en libros exceda al valor razonable de estos activos, neto de los gastos de venta, se ajusta el valor en libros de los mismos por el importe de dicho exceso, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de producirse posteriores incrementos del valor razonable de los activos, se revierte las pérdidas anteriormente contabilizadas, incrementando el valor en libros de los activos con el límite del importe anterior a su posible deterioro, con abono a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo no poseía activos no corrientes mantenidos para la venta por importe significativo.



4.2 Fondo de comercio

El fondo de comercio generado en la consolidación representa el exceso del coste de adquisición sobre la participación del Grupo en el valor razonable de los activos y pasivos identificables de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación, se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los activos (o reduciendo el de los pasivos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Si son asignables a unos activos intangibles concretos, reconociéndolos explícitamente en el balance de situación consolidado siempre que su valor razonable 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.

Véase el detalle de la asignación de las plusvalías pagadas en las combinaciones de negocios acontecidas en 2009 en la Nota 9.

Los fondos de comercio solo se registran cuando han sido adquiridos a título oneroso y representan, por tanto, pagos anticipados realizados por la entidad adquirente de los beneficios económicos futuros derivados de los activos de la entidad adquirida que no sean individual y separadamente identificables y reconocibles.

Los fondos de comercio adquiridos a partir del 1 de enero de 2005 se mantienen valorados a su coste de adquisición y los adquiridos con anterioridad a esa fecha se mantienen por su valor neto registrado al 31 de diciembre de 2004. En ambos casos, 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 de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Conforme a la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos", una pérdida por deterioro del valor reconocida en el fondo de comercio no revertirá en los ejercicios posteriores.

En el momento de la enajenación de una sociedad dependiente, empresa asociada o entidad controlada conjuntamente, el importe atribuible del fondo de comercio se incluye en la determinación de los beneficios o las pérdidas procedentes de la enajenación.

En el caso de fondos de comercio surgidos en la adquisición de sociedades cuya moneda funcional es distinta del euro, la conversión a euros de los mismos se realiza al tipo de cambio vigente a la fecha del balance de situación.

Las diferencias negativas entre el coste de las participaciones en el capital de las entidades consolidadas y asociadas respecto a los correspondientes valores teórico-contables adquiridos, ajustados en la fecha de primera consolidación se denominan fondos de comercio negativos y se imputan de la siguiente forma:

1. Si son asignables a elementos patrimoniales concretos de las sociedades adquiridas, aumentando el valor de los pasivos (o reduciendo el de los activos) cuyos valores de mercado fuesen superiores (inferiores) a los valores netos contables con los que figuran registrados en sus balances de situación y cuyo tratamiento contable sea similar al de los mismos activos (pasivos) del Grupo: amortización, devengo, etc.
2. Los importes remanentes se registran en el epígrafe "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tiene lugar la adquisición de capital de la entidad consolidada o asociada.



4.3 Otros activos intangibles

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

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

En ambos casos, las entidades consolidadas reconocen contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Los criterios para el reconocimiento de las pérdidas por deterioro de estos activos y, en su caso, de las recuperaciones de las pérdidas por deterioro, registradas en ejercicios anteriores, son similares a los aplicados para los activos materiales (véase Nota 4.5).

Concesiones administrativas y patentes

Las concesiones administrativas se incluyen en el activo cuando han sido adquiridas a título oneroso en aquellas concesiones susceptibles de traspaso, o por el importe de los gastos realizados para su obtención directa del ente público correspondiente.

El Grupo amortiza estos derechos siguiendo el método lineal, en función de la duración estimada de la concesión.

Si se dieran las circunstancias de incumplimiento de condiciones que hicieran perder los derechos derivados de una concesión, el valor contabilizado para la misma se sana en su totalidad al objeto de anular su valor neto contable.

Aplicaciones informáticas

Las aplicaciones informáticas pueden estar contenidas en un activo material o tener sustancia física, incorporando por tanto elementos tangibles e intangibles. Estos activos se reconocen como activo material en el caso de que formen parte integral del activo material vinculado siendo indispensables para su funcionamiento.

La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza linealmente en un período de tres años desde la entrada en explotación de cada aplicación.

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se registran con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en que se incurren.

4.4 Inmovilizado material e Inversiones inmobiliarias

Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material, de uso propio, se encuentran registrados a su coste de adquisición, menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos que aumentan la vida útil del bien objeto, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.



Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio del devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

Únicamente se activan gastos financieros cuando se realizan inversiones significativas en activos cualificados, que son aquellos que requieren un tiempo sustancial para su puesta a disposición (véase Nota 4.13). Los costes financieros incurridos como consecuencia de la financiación obtenida para la adquisición de los elementos del activo material de uso propio se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, en el momento de su devengo, no formando parte del coste de adquisición de los mismos.

Los trabajos realizados por el Grupo 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 de almacén y de los costes de fabricación, determinados según tasas horarias de absorción similares a las usadas para la valoración de las existencias.

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 y, básicamente, equivalen a los porcentajes de amortización siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada, como promedio, de los diferentes elementos):

	Porcentaje Anual
Construcciones	2
Instalaciones técnicas	10
Maquinaria	15
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	12-33
Otro inmovilizado	12-33

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

Los activos materiales adquiridos en régimen de arrendamiento financiero se registran con arreglo a la naturaleza del activo al que corresponde el bien arrendado, amortizándose en su vida útil prevista siguiendo el mismo método que para los activos en propiedad.

Con ocasión de cada cierre contable, las entidades consolidadas analizan si existen indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede de su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de amortización en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en el caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

De forma similar, cuando existen indicios de que se ha recuperado el valor de un activo material, las entidades consolidadas registran la reversión de la pérdida por deterioro contabilizada en periodos anteriores y ajustan en consecuencia los cargos futuros en concepto de su amortización. En ningún caso, la reversión de la pérdida por deterioro de un activo puede suponer el incremento de su valor en libros por encima de aquél que tendría si no se hubieran reconocido pérdidas por deterioro en ejercicios anteriores.

Las instalaciones y los equipos se registran a su precio de coste menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor reconocida.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.

Inversiones Inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación consolidado recoge los valores netos de los terrenos, edificios y otras construcciones (ya sean propiedad del Grupo o estén siendo utilizados por el Grupo mediante un contrato de arrendamiento financiero) que se mantienen bien para su explotación 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 activos incluidos en este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 corresponden, básicamente, a edificios de oficinas, hoteles, centros de ocio, terrenos y plazas de aparcamiento, así como aquellos activos materiales asociados a ellos, tales como la maquinaria y el mobiliario, tanto si son propiedad del Grupo como si están en arrendamiento financiero.

Los hoteles y centros de ocio arrendados a terceros, en los que el Grupo no participa en la gestión ni los riesgos asociados a la misma, se clasifican como "Inversiones inmobiliarias" y en el caso de que el Grupo participe en la gestión, dichos activos se clasifican como "Inmovilizado material".

Las inversiones inmobiliarias se presentan valoradas a su coste de adquisición o producción, regularizado o actualizado, en su caso, de acuerdo con las disposiciones legales aplicables. En las inversiones inmobiliarias se aplican los mismos criterios de valoración, de amortización, de estimación de sus respectivas vidas útiles y de registro (véase Nota 8).

Los inmuebles en fase de construcción o desarrollo para su uso futuro como inversiones inmobiliarias se clasifican en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias en desarrollo" del balance de situación consolidado (véase Nota 8) hasta que se finaliza su construcción o desarrollo, momento en el que se traspasan al epígrafe "Inversiones inmobiliarias".

No obstante, aquellas inversiones inmobiliarias que cumplan los criterios para ser clasificados como "Activos no corrientes en venta" se valoran de acuerdo a las normas aplicables a los activos no corrientes mantenidos para la venta y actividades interrumpidas (véase Nota 4.1).

Costes por intereses

El tratamiento contable de los costes por intereses es el que se menciona en la Nota 4.13.

Los gastos financieros capitalizados en "Existencias" durante el ejercicio 2009 ha ascendido a 9.590 miles de euros, respectivamente,

4.5 Deterioro de valor de activos

A la fecha de cierre de cada ejercicio, o en aquella fecha en que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo para determinar, en su caso, el importe del saneamiento necesario. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la Unidad Generadora de Efectivo a la que el activo pertenece.

En el caso de las Unidades Generadoras de Efectivo a las que se han asignado fondos de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida, el análisis de su recuperabilidad se realiza de forma sistemática al cierre de cada ejercicio o bajo circunstancias consideradas necesarias para realizar tal análisis.

El importe recuperable es el valor superior entre el valor razonable menos el coste de venta y el valor de uso. Al evaluar el valor de uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor actual utilizando un tipo de descuento antes de impuestos que refleja las valoraciones actuales del mercado con respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos del activo para el que no se han ajustado los futuros flujos de

efectivo estimados. Para el cálculo del valor de recuperación del inmovilizado material y del fondo de comercio, el valor en uso es el criterio utilizado por el Grupo en prácticamente la totalidad de los casos.

Para estimar el valor en uso, el Grupo prepara las previsiones de flujos de caja futuros antes de impuestos a partir de los presupuestos más recientes aprobados por la Dirección del Grupo. Estos presupuestos incorporan las mejores estimaciones disponibles de ingresos y costes de las Unidades Generadoras de Efectivo utilizando las previsiones sectoriales, la experiencia del pasado y las expectativas futuras.

Estas previsiones cubren los próximos cinco años estimándose los flujos de caja para los años siguientes aplicando tasas cero de crecimiento. Estos flujos de caja se descuentan para calcular su valor actual a una tasa, antes de impuestos, que recoge el coste de capital del negocio y del área geográfica en que se desarrolla. Para su cálculo se tiene en cuenta el coste actual del dinero y las primas de riesgo utilizadas de forma general entre los analistas para el negocio y zona geográfica.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al epígrafe "Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4.6 Arrendamientos

4.6.1 Arrendamientos financieros

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. Se consideran operaciones de arrendamiento financiero, por tanto, aquellas en las que sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien objeto del arrendamiento se transfieren al arrendatario.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras de un bien, la suma de los valores actuales de los importes que recibirán del arrendatario más el precio de ejercicio de la opción de compra se registra como una financiación prestada a terceros por el importe de la inversión neta del Grupo en los arrendamientos.

En este caso, los ingresos y gastos financieros con origen en estos contratos se abonan y cargan, respectivamente, a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de forma que el rendimiento se mantenga constante a lo largo de la vida de los contratos.

4.6.2 Arrendamientos operativos

En las operaciones de arrendamiento operativo, la propiedad del bien arrendado y sustancialmente todos los riesgos y ventajas que recaen sobre el bien permanecen en el arrendador.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendadoras, presentan el coste de adquisición de los bienes arrendados en el epígrafe de "Inmovilizado Material". Estos activos se amortizan de acuerdo con las políticas adoptadas para los activos materiales similares de uso propio y los ingresos procedentes de los contratos de arrendamiento se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal.

Cuando las entidades consolidadas actúan como arrendatarias, los gastos del arrendamiento incluyendo incentivos concedidos, en su caso, por el arrendador, se cargan en función del devengo a sus cuentas de pérdidas y ganancias.

4.7 Existencias

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

- Mantienen para su venta en el curso ordinario de sus negocios.



- Tienen en proceso de construcción o desarrollo con dicha finalidad.
- 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 en el curso ordinario de los negocios del Grupo, y no para su apreciación o para su explotación en régimen de alquiler.

Las existencias se valoran al coste de adquisición o producción, o valor neto realizable, el menor. El coste incluye los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, incluyendo también los incurridos al trasladar las existencias a su ubicación y condiciones actuales, en el punto de venta. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas y otras partidas similares se deducen en la determinación del precio de adquisición.

El precio de coste se calcula utilizando el método de la media ponderada. El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados de terminación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

Los terrenos y solares se valoran a su precio de adquisición, más los costes de derribo de construcciones, así como otros gastos relacionados con la compra (impuestos no recuperables, gastos de registro, etc.). El Grupo sigue el criterio de no activar, como mayor valor de los terrenos y solares, los gastos financieros devengados por los préstamos obtenidos para financiar la compra de los mismos durante el período comprendido entre la fecha de su adquisición y el momento en el que se inician las obras de adaptación y se traspasan a "Promociones en curso".

El epígrafe "Promociones en curso" incluye los costes de urbanización de los terrenos y solares incurridos hasta el cierre del ejercicio, así como los costes de construcción o adquisición de las promociones inmobiliarias, incrementado en aquellos gastos directamente imputables a las mismas (costes de construcción subcontratados a terceros, tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyectos de dirección de obra), también se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trate, en la medida en que tales costes correspondan al período de promoción, así como los gastos financieros incurridos en el período de ejecución de las obras. Los gastos financieros capitalizados en "Existencias" durante el ejercicio 2009 han ascendido a 9.590 miles de euros.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas. Cuando las circunstancias que previamente causaron la rebaja hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de la provisión.

Adicionalmente, en el epígrafe de existencias se recogen anticipos entregados a proveedores para la compra de existencias por importe de 29.929 miles de euros (véase Nota 12).

4.8 Deudores comerciales y anticipos de clientes

Las cuentas de deudores comerciales no devengan intereses y se registran por su valor razonable de la contraprestación entregada, corregido en los importes irre recuperables estimados.

El importe de las entregas a cuenta recibidas de los clientes antes del reconocimiento de la venta de los inmuebles se registra formando parte del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación consolidado (véase Nota 18.1).

4.9 Instrumentos financieros

Definiciones

Un "*instrumento financiero*" es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un "*instrumento de capital*" es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite, una vez deducidos todos sus pasivos.

Un "*derivado financiero*" es un instrumento financiero cuyo valor cambia como respuesta a los cambios en una variable observable de mercado (*tal como un tipo de interés, de cambio, el precio de un instrumento financiero o un índice de mercado*), cuya inversión inicial es muy pequeña en relación a otros instrumentos financieros con respuesta similar a los cambios en las condiciones de mercado, y que se liquida generalmente en una fecha futura.

Las operaciones señaladas a continuación no se tratan, a efectos contables, como instrumentos financieros:

- Las participaciones en empresas asociadas.
- Los derechos y obligaciones surgidos como consecuencia de planes de prestaciones para los empleados.
- Los derechos y obligaciones con origen en contratos de seguro.
- Los contratos y obligaciones relativos a remuneraciones de los empleados basadas en instrumentos de capital propio.

Registro inicial de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se registran inicialmente en el balance de situación consolidado cuando el Grupo se convierte en una parte del contrato que los origina, de acuerdo con las condiciones del mismo. En concreto, los instrumentos de deuda se registran desde la fecha en la que surge el derecho legal a recibir o la obligación legal de pagar, respectivamente, efectivo. Por su parte, los derivados financieros, con carácter general, se registran en la fecha de su contratación.

Las operaciones de compraventa de activos financieros instrumentadas mediante contratos convencionales, entendidos como aquellos contratos en los que las obligaciones recíprocas de las partes deben consumarse dentro de un marco temporal establecido por la regulación o por las convenciones del mercado, y que no pueden liquidarse por diferencias, se registran desde la fecha en la que los beneficios, riesgos, derechos y deberes inherentes a todo propietario sean de la parte adquiriente, que dependiendo del tipo de activo financiero comprado o vendido puede ser la fecha de contratación o la fecha de liquidación o entrega.

Baja de los instrumentos financieros

Un activo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se produce alguna de las siguientes circunstancias:

- Los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo que genera han expirado; o
- se transfiere el activo financiero y se transmiten sustancialmente los riesgos y beneficios del activo financiero, o aun no existiendo ni transmisión ni retención sustancial de éstos, se transmita el control del activo financiero.

Por su parte, un pasivo financiero se da de baja del balance de situación consolidado cuando se han extinguido las obligaciones que genera o cuando se readquieran, aunque se vayan a volver a recolocar en el futuro.



Valor razonable de los instrumentos financieros

Se entiende por "valor razonable" de un instrumento financiero en una fecha determinada el importe por el que podría ser comprado o vendido en dicha fecha entre dos partes, debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, transparente y profundo ("precio de cotización" o "precio de mercado").

Cuando no existe precio de mercado para un determinado instrumento financiero, se recurre, para estimar su valor razonable, al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados por la comunidad financiera internacional, teniéndose en consideración las peculiaridades específicas del instrumento a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el instrumento lleve asociados.

Concretamente, el valor razonable de los derivados financieros negociados en mercados organizados, transparentes y profundos incluidos en las carteras de negociación se asimila a su cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha determinada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados no negociados en mercados organizados.

El valor razonable de los derivados no negociados en mercados organizados o negociados en mercados organizados poco profundos o transparentes, se asimila a la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento, descontados a la fecha de la valoración ("valor actual" o "cierre teórico"), utilizándose en el proceso de valoración métodos reconocidos por los mercados financieros ("valor actual neto", "modelos de determinación de precios de opciones", etc.).

Coste amortizado de los instrumentos financieros

Por su parte, se entiende por "coste amortizado" el coste de adquisición de un activo o pasivo financiero corregido, en más o en menos, según sea el caso, por los reembolsos de principal y de intereses y, más o menos, según el caso, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del "tipo de interés efectivo", de la diferencia entre el importe inicial y el valor de reembolso de dicho instrumento financiero. En el caso de los activos financieros, el coste amortizado incluye, además, las correcciones a su valor motivadas por el deterioro que hayan experimentado.

El "tipo de interés efectivo" es el tipo de actualización que iguala, exactamente, el valor inicial de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente. Para los instrumentos financieros a tipo de interés fijo, el tipo de interés efectivo coincide con el tipo de interés contractual establecido en el momento de su adquisición, ajustado, en su caso, por las comisiones y por los costes de transacción que deban incluirse en el cálculo de dicho tipo de interés efectivo. En los instrumentos financieros a tipo de interés variable, el tipo de interés efectivo se estima de manera análoga a las operaciones de tipo de interés fijo, siendo recalculado en cada fecha de revisión del tipo de interés contractual de la operación, atendiendo a los cambios que hayan sufrido los flujos de efectivo futuros de los mismos.

Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros

Los instrumentos financieros se presentan clasificados en el balance de situación consolidado de acuerdo a las siguientes categorías:

Activos financieros

- Activos financieros para negociación: son aquéllos que se adquieren con la intención de realizarlos a corto plazo o que forman parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para los que hay evidencia de actuaciones recientes para obtener ganancias a corto plazo y los instrumentos derivados que no hayan sido designados como instrumentos de cobertura.

- Activos financieros mantenidos a vencimiento: son aquellos activos cuyos flujos de efectivo son de cuantía determinada o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo, que el Grupo manifiesta su intención de mantenerlos hasta su vencimiento final, por tener, básicamente, capacidad financiera para hacerlo. En este epígrafe no se incluyen los préstamos y cuentas por cobrar a terceros. Estos activos se valoran a "coste amortizado".
- Préstamos y cuentas por cobrar generados por el Grupo: activos financieros originados por el Grupo a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor, y se valoran a "coste amortizado".
- Activos financieros disponibles para la venta: incluyen los valores adquiridos que no se mantienen con el propósito de negociación, ni están clasificados como inversión a vencimiento, y los instrumentos de capital propiedad del Grupo correspondientes a entidades que no sean dependientes, negocios conjuntos o asociadas.

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

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los principales pasivos financieros que mantiene el Grupo son pasivos financieros a vencimiento, que se valoran a "coste amortizado".

Los préstamos y créditos bancarios, que devengan intereses, se registran por el importe recibido, neto de los 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 de acuerdo con el criterio del devengo en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, utilizando el método del "tipo de interés efectivo", y se añaden al importe en libros del instrumento en la medida en que no se liquidan en el período en que se producen.

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

Patrimonio neto

Los instrumentos de capital se clasifican conforme al contenido de los acuerdos contractuales pactados. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad Dominante se registran en el patrimonio neto consolidado por el importe recibido, neto de los costes directos de emisión.

4.10 Acciones de la Sociedad Dominante

El Grupo SANJOSE no tenía autocartera al 31 de diciembre de 2009 ni ha efectuado operaciones con acciones propias durante los ejercicios 2009 y 2008, adicionalmente a la operación de ampliación de capital habida en el ejercicio 2009 (véanse Notas 1 y 14).

4.11 Instrumentos financieros derivados y contabilización de coberturas

Las actividades del Grupo lo exponen, fundamentalmente, a los riesgos de tipo de interés, razón por la que utiliza derivados financieros, básicamente "*Interest Rate Swap*" (IRS), como parte de su estrategia para disminuir su exposición a los riesgos de tipo de interés. Cuando estas operaciones cumplen determinados requisitos, dichas operaciones son consideradas como de "*cobertura*".



Para que una operación pueda calificarse como de "cobertura", debe hacerse desde el momento inicial de la operación o de los instrumentos incluidos en dicha cobertura, documentando dicha operación de cobertura de manera adecuada. En la documentación de las operaciones de cobertura se identifican adecuadamente el instrumento o instrumentos cubiertos y el instrumento o instrumentos de cobertura, además de la naturaleza del riesgo que se pretende cubrir, así como los criterios o métodos seguidos para valorar la eficacia de la cobertura a lo largo de toda la duración de la misma, atendiendo al riesgo que se pretende cubrir.

En consecuencia, sólo se considera como "operaciones de cobertura", a efectos contables, aquéllas que se consideran altamente eficaces a lo largo de la duración de las mismas. Una cobertura se considera altamente eficaz, si durante el plazo previsto de duración de la misma las variaciones que se produzcan en el "valor razonable" o en los flujos de efectivo atribuidos al riesgo cubierto en la operación de cobertura del instrumento o de los instrumentos financieros cubiertos son compensados, en su práctica totalidad, por las variaciones en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o de los instrumentos de cobertura.

Para medir la eficacia de las operaciones de cobertura definidas como tales, se analiza si desde el inicio y hasta el final del plazo definido para la operación de cobertura se puede esperar, prospectivamente, que los cambios en el "valor razonable" o en "los flujos de efectivo" de la partida cubierta que sean atribuibles al riesgo cubierto sean compensados, casi completamente, por los cambios en el valor razonable o en los flujos de efectivo, según el caso, del instrumento o instrumentos de cobertura y que, retrospectivamente, los resultados de la cobertura hayan oscilado dentro de un rango de variación del ochenta al ciento veinticinco por ciento respecto al resultado de la partida cubierta.

Las operaciones de cobertura se clasifican en las siguientes categorías:

- **Coberturas de valor razonable.** Cubren la exposición a la variación en el valor razonable de activos y pasivos financieros o de compromisos en firme aún no reconocidos, o de una porción identificada de dichos activos, pasivos o compromisos en firme, atribuible a un riesgo en particular, y siempre que afecten a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- **Coberturas de flujos de efectivo.** Cubren la variación de los flujos de efectivo que se atribuye a un riesgo particular asociado con un activo o pasivo financiero o una transacción prevista altamente probable, siempre que pueda afectar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Se interrumpe la contabilización de las operaciones de cobertura como tales cuando el instrumento de cobertura vence o es vendido, cuando la operación de cobertura deja de cumplir los requisitos para ser considerada como tal o cuando se procede a revocar la consideración de la operación como de cobertura.

Cuando, de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo anterior, se produce la interrupción de la operación de cobertura de valor razonable, en el caso de partidas cubiertas valoradas a su coste amortizado, los ajustes en su valor realizados con motivo de la aplicación de la contabilidad de coberturas anteriormente descrita se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada hasta el vencimiento de los instrumentos cubiertos, aplicando el tipo de interés efectivo recalculado en la fecha de interrupción de dicha operación de cobertura.

Por su parte, en el caso de producirse la interrupción de una operación de cobertura de flujos de efectivo, el resultado acumulado del instrumento de cobertura registrado en el patrimonio neto consolidado, permanecerá registrado en dicho capítulo hasta que la transacción prevista cubierta ocurra, momento en el cual se procederá a imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o a corregir el coste de adquisición del activo o pasivo a registrar, en el caso de que la partida cubierta sea una transacción prevista que culmine con el registro de un activo o pasivo financiero.

En el caso de los instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que cumplen los requisitos indicados anteriormente para poder ser calificado como una operación de cobertura de flujos de efectivo, las variaciones del valor razonable habidas en el ejercicio 2009 se han registrado en el epígrafe "Ajustes en patrimonio por valoración", formando parte del capítulo "Patrimonio Neto" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 14.6).

Las variaciones habidas durante el ejercicio en el "valor razonable" de aquellos instrumentos financieros derivados contratados por el Grupo que no cumplen plenamente todos los requisitos indicados anteriormente



32

para poder ser calificados como de cobertura, se registran en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada (véase Nota 17).

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euribor y Swaps a largo plazo, para la determinación del valor razonable de las estructuras de derivados de tipos de interés. Asimismo, para la determinación del valor razonable de derivados basados en opciones (collar), utiliza modelos de valoración de opciones de Black&Scholes y sus variantes, tomando como input la volatilidad implícita en los mercados para los strikes y plazos correspondientes.

El Grupo tenía al 31 de diciembre de 2009 contratos de permuta de tipo de interés (IRS y *Collars*) para un importe nominal total de 718.467 millones de euros, con vencimientos entre los ejercicios 2011 y 2024. El impacto negativo por el cambio del valor razonable que se desprende de estos contratos al cierre del ejercicio es 14.109 miles de euros, aproximadamente. De dicho importe 4.693 miles de euros se han registrado en el epígrafe "Variación de valor de instrumentos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 adjunta, dado que no cumplían plenamente todos los requisitos necesarios para ser calificados como de "cobertura".

4.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se reconocen en función del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos:

1. Carácter general, las ventas de bienes se reconocen cuando éstos se han entregado y su propiedad se ha transferido.
2. 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.
3. Los ingresos por obra o proyecto ejecutado (tanto en la actividad de construcción como en la industrial) se registran siguiendo el método del porcentaje de realización (grado de avance económico), según el cual se reconocen los ingresos por obra ejecutada en base al grado de realización del contrato al final del período contable. La determinación de los ingresos por este método se realiza en función del porcentaje de los ingresos totales fijados en el contrato principal o en las modificaciones o adicionales al mismo aprobados, porcentaje que se establece por la relación entre los costes incurridos hasta la fecha y los costes totales para la realización de la obra contratada.

Cualquier pérdida esperada en el contrato de construcción es reconocida como tal inmediatamente.

Los costes de ejecución de las obras se reconocen contablemente en función de su devengo, reconociendo como gasto los realmente incurridos en la ejecución de las unidades de obra realizadas, así como los que pudiéndose incurrir en el futuro deban ser imputados a las unidades de obra ahora ejecutadas.

La aplicación de este método de reconocimiento de resultado se combina con la elaboración de un presupuesto que se realiza para cada contrato de obra por unidad de obra, y que se utiliza como herramienta clave en la gestión con el objeto de mantener un seguimiento detallado unidad por unidad de obra de donde se están produciendo las desviaciones entre la realidad y lo presupuestado.

En aquellos casos excepcionales, que no sea posible estimar el margen para la totalidad del contrato se reconoce el total de los costes incurridos en el mismo y como ingreso de dicho contrato las ventas razonablemente aseguradas relativas a la obra realizada, con el límite de los mencionados costes incurridos en el contrato.

En las obras o proyectos realizados por encargo y con contrato, para los trabajos que se realicen sin estar recogidos en el contrato, tales como reformados añadidos y modificaciones de obra, se registra el ingreso



por el mismo método que el utilizado en la obra principal, siempre que no existan dudas sobre su aprobación posterior y estén justificados técnicamente.

Como consecuencia de lo anterior, tanto el importe de las cantidades certificadas por obra ejecutada como la obra ejecutada pendiente de certificar se registran en la cuenta correspondiente de clientes con abono a ventas.

En cuanto al importe de las cantidades certificadas pendiente de ejecución se registra en el pasivo del balance en la cuenta denominada "Anticipos recibidos por pedidos".

4. La principal actividad realizada por la División Inmobiliaria consiste en la venta de viviendas y terrenos.. El resultado de dicha actividad se reconoce cuando se entienden cedidos los riesgos y beneficios del bien entregado al comprador, momento que coincide habitualmente con el otorgamiento de la escritura pública. En este sentido:

- a. Las ventas de inmuebles y terrenos, y el coste de las mismas, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad, es decir, en el momento en el que se entregan los inmuebles y se escritura la compraventa. Las entregas de efectivo por parte de los clientes, en concepto de pagos a cuenta, comprendidas entre la fecha de la firma del contrato privado y el momento en que se firma la escritura pública de compraventa, se registran en el epígrafe de "Acreedores Comerciales" en el pasivo del balance de situación consolidado.
- b. Las ventas de parcelas en las que el Grupo tiene adquirido un compromiso de urbanización con las autoridades locales, que afecta al conjunto de solares afectos al plan de urbanización, sin que puedan considerarse realizadas con carácter específico para los titulares de las parcelas vendidas, se desglosan en dos componentes: la venta del solar y la venta de la urbanización asociada a dicho solar.

El ingreso correspondiente a la venta del solar se reconoce cuando se transfieren al adquirente los riesgos y recompensas significativos inherentes a la propiedad, habitualmente el momento en el que se entrega el inmueble y se escritura la compraventa.

Los ingresos atribuibles a la venta de la urbanización (que vienen determinados por la parte de los costes previstos del conjunto de la urbanización, calculada en proporción a los metros cuadrados de la parcela vendida respecto al total de la urbanización, incrementada por el margen de beneficio estimado en la venta) se registran en el momento en el que las obras de urbanización se encuentran sustancialmente terminadas, dotándose en dicho momento una provisión por los costes estimados y pendientes de incurrir para finalizar la misma.

- c. 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.
- d. 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 activos monetarios y no monetarios.

Los activos recibidos en una permuta de activos se valoran a su valor razonable, siempre y cuando en dicha operación de permuta se pueda entender que existe sustancia comercial, y cuando el valor razonable del activo recibido, o en su defecto el del activo entregado, se pueda estimar de manera fiable. El valor razonable del activo recibido se determina como el valor razonable del activo entregado, más, si procede, el valor razonable de las contrapartidas monetarias entregadas, salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido.

En aquellas operaciones de permuta que no cumplan con los requisitos anteriores, el activo recibido se registra por el valor neto contable del activo entregado, más el importe de las contraprestaciones monetarias pagadas o comprometidas en su adquisición.



34

Los ingresos relativos a la baja de activos entregados en permuta se reconocerán cuando los riesgos y recompensas sustanciales inherentes a la propiedad del activo hayan sido transferidos a la contraparte de la permuta, siendo registrados como contrapartida del valor asignado al activo recibido.

El importe cobrado o instrumentado en efectos de los contratos formalizados hasta la fecha de cierre del ejercicio para los que no se ha producido la entrega se recoge en el pasivo del balance de situación adjunto en el epígrafe "Acreedores comerciales" u "Otros pasivos no corrientes" según sea su vencimiento inferior o superior al año, respectivamente.

5. 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 flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero al importe neto en libros de dicho activo.
6. Los ingresos por dividendos procedentes de inversiones se reconocen cuando los derechos de los accionistas a recibir el pago han sido establecidos.
7. Las subvenciones oficiales relacionadas con el inmovilizado material se reconocen en el balance de situación consolidado como un ingreso diferido cuando el Grupo ha cumplido con las condiciones requeridas para su otorgamiento y, en consecuencia, no existen dudas razonables acerca de su cobro. Estas subvenciones se imputan a resultados, con abono al epígrafe "Otros ingresos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, de forma sistemática, durante la vida útil de los activos subvencionados.

Las subvenciones destinadas a cubrir o financiar gastos incurridos por el Grupo se reconocen como ingresos una vez cumplidas las condiciones y durante los períodos en que se incurren los gastos relacionados.

Los gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar de forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

Se reconoce un gasto de forma inmediata cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple los requisitos necesarios para su registro como activo.

Asimismo, se reconoce un gasto cuando se incurre en un pasivo y no se registra activo alguno, como puede ser un pasivo por una garantía.

4.13 Costes por intereses

Los costes por intereses directamente imputables a la construcción o producción de promociones inmobiliarias o inversiones inmobiliarias, que son activos que necesariamente precisan un período de tiempo sustancial para estar preparados para su uso o venta previstos, se añaden al coste de dichos activos hasta el momento en que los activos estén sustancialmente preparados para su uso o venta. En el caso de que la financiación se haya obtenido específicamente para la construcción de dichos activos, el importe de los intereses y otras cargas financieras activados corresponde a los costes reales incurridos durante el ejercicio, menos los ingresos obtenidos en la inversión temporal de los préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados. En el caso de que la financiación tenga un carácter genérico, el importe de los intereses capitalizados se determina aplicando el tipo de capitalización que corresponde a la media ponderada de los costes por intereses aplicables a la financiación media distinta de la específica que ha estado pendiente en el ejercicio.

No obstante, la capitalización de intereses se suspende durante los períodos en los que se interrumpe el desarrollo de la construcción, siempre que se extiendan de manera significativa en el tiempo.

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.

Los demás costes por intereses se reconocen en resultados en el período en que se incurren, conforme a su devengo financiero, por aplicación del método de coste efectivo.

4.14 Moneda extranjera

La moneda funcional del Grupo es el euro. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones denominados en monedas diferentes al euro se consideran denominados en "moneda extranjera".

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

1. Los activos y pasivos se convierten por aplicación del tipo de cambio de cierre del ejercicio.
2. Las partidas de ingresos y gastos se convierten según los tipos de cambio medios del ejercicio, a menos que éstos fluctúen de forma significativa.
3. El patrimonio neto, a los tipos de cambio históricos.
4. Las diferencias de cambio que surjan, en su caso, se clasifican separadamente en el patrimonio neto. Dichas diferencias se reconocen como ingresos o gastos en el período en que se realiza o enajena la operación en el extranjero.

El fondo de comercio generado en la adquisición de una entidad extranjera se considera activo de la entidad extranjera y se convierte según el tipo vigente al cierre. Los ajustes del fondo de comercio y el valor razonable generados en la adquisición de una entidad extranjera se consideran activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten según el tipo vigente al cierre.

Las principales sociedades que aportan activos y pasivos nominados en divisas distintas al euro son las que se muestran en el cuadro adjunto:



Sociedad	Domicilio	Actividad
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	Cabo Verde	Construcción
Constructora San José Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Construcción
CIMSA Argentina, S.A.	San Luis (Argentina)	Obra Civil
San José Uruguay, S.A.	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y Comercialización
San José Construction Group, Inc	Washington (EE.UU)	Construcción
San José Real Estate Development, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
1681 West Avenue, LLC	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria
Tecnoartel Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones
Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción
San José Perú, S.A.C.	Lima (Perú)	Construcción
Inmobiliaria 2010, S.A.	Lima (Perú)	Construcción y promoción
Rexa Constructora, S.A.	Lima (Perú)	Construcción
Centro Comercial Panamericano, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Argentimo, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones
Udra Argentina, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria
Udra México, S.A. de C.V.	México	Sociedad holding
Deconalva, S.A.	Santo Domingo (República Dominicana)	Construcción
ZIVAR – Invertimentos Imobiliários, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria
Carlos Casado, S.A.	Buenos Aires (Argentina)	Tenencia patrimonial

Ninguno de estos países tiene la consideración de economía hiper-inflacionaria conforme a la NIC 21.

4.15 Resultado de explotación

El epígrafe "Resultados de Explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias incluye los resultados de las operaciones habituales de las compañías del Grupo, excluyendo los resultados financieros y participaciones en resultado de sociedades asociadas.

4.16 Impuesto sobre beneficios

El gasto por el impuesto sobre beneficios de entidades españolas y los impuestos de naturaleza similar aplicables a las entidades extranjeras consolidadas se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, excepto cuando sean consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

El gasto por impuestos representa la suma del gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio y la variación en los activos y pasivos por impuestos diferidos reconocidos (véase Nota 20).

Las diferencias, en su caso, entre la cuota del impuesto correspondiente a la base imponible y el ingreso o gasto por impuesto sobre beneficios contabilizado, se registran como impuestos diferidos, bien activos o pasivos, según su naturaleza. Se considera un impuesto diferido de pasivo, aquél que generará en el futuro la obligación para el Grupo de realizar algún pago a la Administración correspondiente. Se considera un impuesto diferido de activo aquél que generará para el Grupo algún derecho de reembolso o un menor pago a realizar a la Administración correspondiente en el futuro.

El pasivo del Grupo en concepto de impuestos corrientes se calcula utilizando tipos fiscales que han sido aprobados en la fecha del balance de situación.

Los créditos por deducciones y bonificaciones y los créditos por bases imponibles negativas son importes que, habiéndose producido o realizado la actividad u obtenido el resultado para generar su derecho; no se aplican fiscalmente en la declaración correspondiente hasta el cumplimiento de los condicionantes establecidos en la norma tributaria para ello, considerándose probable, por parte del Grupo, su aplicación en ejercicios futuros.

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

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

No obstante lo anterior:

1. Los activos por impuestos diferidos derivados de diferencias temporales, de créditos por deducciones, bonificaciones, o en su caso, bases imponibles negativas, se reconocen siempre 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 no deducibles afluídos en una adquisición.

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

Desde el 1 de enero de 2006, la Sociedad dominante constituye igualmente la sociedad matriz de un grupo de Consolidación Fiscal. A 31 de diciembre de 2009, las siguientes sociedades del Grupo SANJOSE tributan en régimen de Consolidación Fiscal, siendo la cabecera de dicho grupo "Grupo Empresarial San José, S.A." (antes "Udra, S.A"):

- Constructora San José, S.A.
- Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.
- Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.U.
- Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.
- San Pablo Plaza, S.A.U.
- Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.
- Sanjosé Tecnologías, S.A.U.
- Udra Mantenimiento, S.L.U.
- Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.
- Tecnocontrol Servicios, S.A.U.
- Gestión y Selección de Personal S.L.



- Basket King S.A.
- Arserex S.A.
- Comercial Udra S.A.
- Udramedios S.A.
- Cadena de Tiendas S.A.U.
- Trendy King S.A.U.
- Outdoor King S.A.U.
- Hood Sports S.A.U.
- Fashion King S.A.U.
- Running King S.A.U.
- Enerxías Renovables de Galicia, S.A.
- Xornal de Galicia, S.A.U.
- Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA).
- Azac, S.A.U.
- Hotel Rey Pelayo, S.L.
- Lardea, S.L.
- Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.
- Sofía Hoteles, S.L.U.
- Urbemasa, S.A.U.
- San José Concesiones y Sevicios, S.A.U.
- SanJosé Energía y Medioambiente, S.A.
- Promoción Cultura Galega 2007, S.A.
- Udramedios Editora de Galicia, S.L.

4.17 Provisiones

El Grupo San José, al formular sus cuentas anuales consolidadas, diferencia entre:

1. Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones presentes a la fecha del balance surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para las entidades; concretos en cuanto a su naturaleza pero que requieren estimación en cuanto a su importe y/o momento de cancelación, y
2. Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de las entidades consolidadas.

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 del IAS 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 los cuales fueron originalmente reconocidas; procediéndose a su reversión, total o parcial, cuando dichas obligaciones dejan de existir o disminuyen.

4.17.1 Provisión por costes de urbanización

Corresponde a los costes estimados pendientes de incurrir en la urbanización de parcelas ya vendidas (básicamente, de la segunda fase del denominado "Plan Parcial Parquesol", en Valladolid), cuya estimación está basada en estudios técnico-económicos realizados. La distribución entre las distintas parcelas de los costes totales pendientes de incurrir en la urbanización se realiza en proporción a los metros cuadrados de las parcelas ya vendidas, respecto del total de la urbanización (véase Nota 15).

4.17.2 Provisiones para terminación de obra y por garantía

Las provisiones para terminación de obra se registran por el importe estimado para hacer frente a los gastos necesarios para la finalización de las promociones inmobiliarias en desarrollo, en el momento en el que dichas promociones están sustancialmente terminadas y su coste se traspasa a la cuenta "Edificios construidos". Las provisiones para costes de garantías, especialmente los gastos de postventa, otros costes y la garantía decenal establecida en la regulación española para empresas inmobiliarias, se reconocen en la fecha de la venta de los correspondientes productos, según la mejor estimación del gasto necesario para liquidar el pasivo del Grupo (véase Nota 15). No obstante, el Grupo tiene suscritas pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos derivados de la garantía decenal.

4.17.3 Procedimientos judiciales y/o reclamaciones en curso

Al cierre del ejercicio 2009 se encontraban en curso distintos procedimientos judiciales y reclamaciones entablados contra las sociedades consolidadas, con origen en el desarrollo habitual de sus actividades. Tanto los asesores legales del Grupo como los Administradores de la Sociedad Dominante entienden que la conclusión de estos procedimientos y reclamaciones no producirá un efecto significativo en las cuentas anuales consolidadas de los ejercicios en los que finalicen.

4.18 Indemnizaciones por cese

De acuerdo con la legislación vigente en cada caso, las entidades consolidadas españolas y algunas entidades del Grupo, domiciliadas en otros países, están obligadas a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. No existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

Por otra parte, la Sociedad tiene registradas, en el epígrafe "Otros pasivos corrientes" del pasivo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 adjunto, provisiones en cuantía suficiente, para atender, de acuerdo con las disposiciones legales, el coste de finalizaciones de contrato del personal temporal.

Las provisiones por costes de reestructuración se reconocen cuando el Grupo tiene un plan formal detallado para la reestructuración que haya sido comunicado a las partes afectadas.

4.19 Clasificación de activos y pasivos como corrientes

En el balance de situación consolidado se clasifican como corrientes aquellos activos y pasivos que se esperan recuperar, consumir o liquidar en un plazo igual o inferior a doce meses, contado a partir de la fecha de balance, exceptuando las "Existencias", que se presentan, en su totalidad, formando parte del capítulo "Activo Corriente" del balance de situación consolidado, ya que se espera que se realicen en el curso ordinario del negocio de venta de solares e inmuebles, y los pasivos vinculados a las existencias (deuda financiera y anticipos de clientes) que se presentan formando parte del capítulo "Pasivo Corriente" del balance de situación consolidado, con independencia de su vencimiento. En el caso de que un pasivo no tenga, antes del cierre del ejercicio, un derecho incondicional para el Grupo de diferir su liquidación por al menos doce meses a contar desde la fecha de balance, este pasivo se clasificará como corriente.

El Grupo posee pasivos financieros que, debido a que están afectos a la financiación de activos inmobiliarios corrientes, se clasifican en el balance de situación consolidado como pasivos corrientes. El detalle de los vencimientos se realiza en la Nota 16.

4.20 Estado de flujos de efectivo consolidados

En el estado de flujos de efectivo consolidados, preparado 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; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.
2. Actividades de explotación: actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios del Grupo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
3. Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
4. Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

5. Beneficio por acción

5.1 Beneficio básico por acción

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

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008	Variación
Resultado neto del ejercicio atribuido a la Sociedad dominante (miles de euros)	(43.569)	(46.361)	2.792
Número medio ponderado de acciones en circulación (acciones)	65.026.083	218.640	64.807.443
Beneficio/(Pérdida) básico por acción (euros/acción)	(0,67)	(212,07)	(211,40)


5.2 Beneficio diluido por acción

No existe un potencial efecto dilutivo derivado de opciones sobre acciones, warrants, deuda convertible u otros instrumentos al 31 de diciembre de 2009, por lo que el beneficio diluido por acción coincide con el básico.

6. Información por segmentos

6.1 Criterios de segmentación

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



Segmentos principales de negocio

Las líneas de negocio que se describen seguidamente se han establecido en función de la estructura organizativa de Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes en vigor al cierre del ejercicio 2009; teniendo en cuenta, por un lado, la naturaleza de los productos y servicios ofrecidos y, por otro, los segmentos de clientes a los que van dirigidos.

En el ejercicio 2009 Grupo Empresarial San José, S.A. y Sociedades Dependientes centró sus actividades en las siguientes grandes líneas de negocio, que constituyen la base sobre la que el Grupo presenta la información relativa a su segmento principal:

1. Construcción (obra civil, edificación y obras industriales).
2. Promoción inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.
3. Actividad energética
4. Concesiones y Servicios.

Asimismo, los ingresos y gastos que no pueden ser atribuidos específicamente a ninguna línea de carácter operativo se atribuyen al epígrafe Otros.

Segmentos secundarios geográficos

Por otro lado, las actividades del grupo se ubican en España, Estados Unidos, Latinoamérica (Argentina, Uruguay, Perú, Panamá, Paraguay, Chile) y otros países europeos (Portugal y Francia)

6.2 Bases y metodología de la información por segmentos de negocio

Los ingresos ordinarios del segmento corresponden a los ingresos ordinarios directamente atribuibles al segmento.

Dichos ingresos ordinarios no incluyen ingresos por intereses y dividendos, ni las ganancias procedentes de venta de inversiones o de operaciones de rescate o extinción de deuda. El Grupo incluye en los ingresos ordinarios por segmentos las participaciones en los resultados de entidades asociadas y negocios conjuntos que se consoliden por el método de la participación, asimismo, se incluye la proporción correspondiente de los ingresos ordinarios de negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

Los gastos de cada segmento se determinan por los gastos derivados de las actividades de explotación del mismo que le sean directamente atribuibles al segmento. Dichos gastos no incluyen intereses ni pérdidas derivadas de la venta de inversiones, del rescate o extinción de deuda; no incluyen, asimismo, el gasto de impuesto sobre sociedades ni los gastos generales de administración correspondientes a la sede central que no estén relacionados con las actividades de explotación de los segmentos. El gasto del segmento incluye la proporción de los gastos de los negocios conjuntos consolidados por el método de integración proporcional.

El resultado del segmento se presenta antes de cualquier ajuste que correspondiera a los propios del procedimiento de consolidación, que aparecen recogidos en la columna de "Ajustes de consolidación".

Los activos y pasivos de los segmentos son los directamente relacionados con la explotación del mismo e incluyen la parte proporcional correspondiente de los negocios conjuntos. Los pasivos no incluyen las deudas por el impuesto sobre beneficios.

A continuación se presenta la información por segmentos de estas actividades. El Grupo ha adecuado la identificación de los segmentos en base a los realmente existentes a nivel de control interno de la Dirección del Grupo. Los cambios habidos son poco relevantes, presentándose la información relativa al ejercicio 2008 siguiendo la misma clasificación actual, a efectos de facilitar la comparación:



Ejercicio 2009:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	889.162	141.872	4.800	32.700	15.065	1.083.599
Ventas entre segmentos	20.940	688	-	1.985	(23.613)	-
	910.102	142.560	4.800	34.685	(8.548)	1.083.599
Resultados:						
Resultado de explotación	43.653	(22.484)	340	1.702	(10.400)	12.811
EBITDA	56.672	14.395	1.306	1.791	(3.076)	71.088
Rdo.de sociedades asociadas	3.102	(4.727)	-	-	(76)	(1.701)
Ingresos de inversiones	12.798	6.530	2	50	(10.744)	8.636
Gastos financieros y similares	(15.791)	(72.363)	(29)	(135)	8.474	(79.844)
Resultado antes de Impuestos	36.805	(115.211)	680	1.618	7.531	(68.579)

Las ventas entre segmentos se efectúan a precios de mercado y corresponden fundamentalmente a transacciones entre los segmentos de Construcción, Inmobiliario y Desarrollos Urbanísticos.

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros					
	Construcción	Inmob.y Desarr.Urb.	Energía	Concesiones y Servicios	Ajtes.y otros	TOTAL
Ingresos:						
Imp.Net de la Cifra de Negocios:						
Ventas externas	1.159.995	139.133	3.390	30.500	16.687	1.349.705
Ventas entre segmentos	52.318	-	-	-	(52.318)	-
	1.212.313	139.133	3.390	30.500	(35.631)	1.349.705
Resultados:						
Resultado de explotación	31.045	(80.870)	272	2.112	38.266	(9.175)
EBITDA	48.721	25.630	1.158	2.121	4.494	82.124
Rdo.de sociedades asociadas	386	(6.387)	-	-	(386)	(6.387)
Resultado financiero	3.312	(57.629)	(115)	(537)	(29.060)	(84.029)
Resultado antes de Impuestos	34.742	(144.886)	158	1.575	8.819	(99.592)

La información referente a la cifra de activos y pasivos aportados al Grupo por los segmentos definidos, es la siguiente:

	Miles de Euros											
	Construcción		Inmob. Y Desarr. Urb.		Energía		Concesiones y Servicios		Ajustes. Y otros		TOTAL	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Otra información:												
Adiciones de activos fijos:												
En España	120	867	22.719	2.139	6	-	8.387	7.328	1.915	852	33.147	11.186
En el extranjero	1.225	55.024	865	399	-	-	-	-	-	-	2.090	55.423
	1.345	55.891	23.584	2.538	6	-	8.387	7.328	1.915	852	35.237	66.609
Dotación de la amortización	2.808	4.026	10.424	9.365	248	1.264	930	-	210	415	14.620	15.070
Balance de situación:												
Activo-												
Activos por segmentos-												
En España	713.389	1.089.406	2.302.134	1.886.891	5.673	5.881	107.781	111.753	(597.458)	(424.461)	2.531.519	2.669.469
En el Extranjero	164.571	173.478	243.111	309.146	-	-	-	-	53.887	-	461.569	482.624
	877.960	1.262.884	2.545.245	2.196.037	5.673	5.881	107.781	111.753	(543.571)	(424.461)	2.993.088	3.152.093
Pasivo-												
Pasivos por segmentos	652.534	1.079.191	2.092.726	1.794.381	11.970	5.179	89.782	98.403	146.076	174.939	2.993.088	3.152.093

No existen activos no operativos por importes significativos.

Información de segmentos secundarios

El cuadro siguiente muestra el desglose de determinados saldos consolidados del Grupo de acuerdo con la distribución geográfica de las entidades que los originan:

	Miles de Euros					
	Importe Neto de la Cifra de Negocios (INCEN)		Activos Totales		Adiciones al Inmovilizado Material e Inversiones Inmobiliarias	
	2009	2008 (*)	2009	2008	2009	2008
España	882.416	1.098.846	2.520.011	2.671.529	22.164	11.186
Portugal	130.472	163.092	260.013	173.364		411
Cabo Verde	7.035	-	12.650	-		-
Estados Unidos	30	98	5.251	7.338		-
Argentina	53.417	43.599	131.471	256.563	1.161	54.383
Uruguay	-	-	153	153		-
Perú	5.128	29.655	28.963	12.281	402	531
Panamá	-	25	2.801	1.315		-
Francia	1.413	271	21.824	17.231		-
Alemania	-	-	164	-		-
Rep. Dominicana	3.688	13.174	-	789		-
Brasil	-	-	9.787	-	527	-
Otros	-	945	-	11.530		98
TOTAL	1.083.599	1.349.705	2.993.088	3.152.093	24.254	66.609

(*) El detalle del INCEN por países que se presentó en la memoria consolidada del Grupo correspondiente al ejercicio 2008 contenía ciertas imprecisiones. En la presente Memoria, dichas erratas quedan corregidas.

7. Inmovilizado material

El movimiento habido durante los ejercicios 2009 y 2008 en las diferentes cuentas en este epígrafe del balance de situación consolidado ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009:



	Miles de Euros				
	Terrenos y	Instalac.	Otro	Inmovilizado	Total
	Construcciones	Técnicas y Maquinaria	Inmovilizado	en Curso	
Coste:					
Saldos al 1 de enero de 2009	80.243	18.351	44.238	6.902	149.734
Adiciones por modificación del perímetro de consolidación	2	-	1.845	-	1.847
Retiros por modificación del perímetro de consolidación	-	(1.481)	-	-	(1.481)
Adiciones	239	715	910	7.512	9.376
Retiros	(1.898)	(1.401)	(797)	-	(4.096)
Diferencias de cambio (netas)	(1.333)	(21)	(51)	(1)	(1.406)
Trasposos y otros	(772)	(2.982)	(339)	(120)	(4.213)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	76.481	13.181	45.806	14.293	149.761
Amortización acumulada:					
Saldos al 1 de enero de 2009	(4.125)	(11.497)	(25.248)	-	(40.870)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(9)	1.100	-	-	1.091
Dotaciones	(955)	(720)	(3.346)	-	(5.021)
Retiros	17	154	703	-	874
Diferencias de cambio	-	30	48	-	78
Trasposos y otros	(1.502)	2.190	(2.594)	-	(1.906)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(6.574)	(8.743)	(30.437)	-	(45.754)
Pérdidas por deterioro:					
Al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	(776)
Trasposos					
Retiro		174			174
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(776)	174	-	-	(602)
Total inmovilizado material neto	69.131	4.612	15.369	14.293	103.405



Ejercicio 2008:

	Miles de Euros					
	Terrenos y Construcciones	Instalac. Técnicas y Maquinaria	Otras Instalac. Uillaje y Mobiliario	Otro Inmovilizado	Inmovilizado en Curso	Total
Coste:						
Saldos al 1 de enero de 2008	190.681	27.866	25.758	16.693	3.213	264.211
Adiciones por modificación del perímetro de consolidación	54.642	173	283	259	6.781	62.138
Retiros por modificación del perímetro de consolidación	(2.779)					(2.779)
Adiciones	550	1.202	1.519	395	17	3.683
Retiros	-	(580)	(885)	(886)	(12)	(2.363)
Diferencias de cambio (netas)	-	(129)	(40)	(8)	(5)	(182)
Trasposos y otros	(162.851)	(10.181)	(2.557)	3.707	(3.092)	(174.974)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	80.243	18.351	24.078	20.160	6.902	149.734
Amortización acumulada:						
Saldos al 1 de enero de 2008	(21.863)	(15.845)	(20.790)	(8.291)	-	(66.789)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(18)	-	-	(321)	-	(339)
Dotaciones	(579)	(2.221)	(1.319)	(2.375)	-	(6.494)
Retiros	-	650	778	728	-	2.156
Diferencias de cambio	-	3	2	36	-	41
Trasposos y otros	18.335	5.916	10.327	(4.023)	-	30.555
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(4.125)	(11.497)	(11.002)	(14.246)	-	(40.870)
Pérdidas por deterioro:						
Al 31 de diciembre de 2007	(22.617)	-	-	-	-	(22.617)
Trasposos	22.085	-	-	-	-	22.085
Adiciones	(244)	-	-	-	-	(244)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(776)	-	-	-	-	(776)
Total inmovilizado material neto	75.342	6.854	13.076	5.914	6.902	108.088

El apartado "Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación" incluye, fundamentalmente:

- Retiros por importe de 1,4 millones de euros correspondientes a la salida de Deconalva del perímetro de Consolidación (ver Nota 2. d)
- Adiciones por importe de 1,8 correspondientes a Xornal Galinet, correspondiendo principalmente a la diferencia de primera consolidación asignada como mayor valor de las aplicaciones informáticas de dicha sociedad (véase Nota 2.4.1).
- Adiciones por importe de 7,5 millones de euros correspondientes a las obras realizadas en la planta de poligeneración Parc de L'Alba.



Formando parte del saldo neto al 31 de diciembre de 2009 que figura en el cuadro anterior, se incluyen las siguientes partidas:

1. 54 millones de euros, correspondientes a inmovilizado material neto propiedad de las entidades y sucursales del Grupo radicadas en países extranjeros. Corresponde principalmente a las sociedades que se detallan en la Nota 4.14
2. 6.799 miles de euros correspondientes a inmovilizado material neto que las entidades consolidadas han adquirido en régimen de arrendamiento financiero.

El detalle de estos bienes a 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

	Miles de Euros
Duración de los contratos (años)	10
Valor al contado	6.799
Cuotas pendientes (Nota 16.1):	
No corriente	5.871
Corriente	928

Los contratos de arrendamiento financiero que tiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2009 y 2008 son los siguientes:

1. Instalación de Energía Térmica en el Hospital de Puerto Real. El contrato de arrendamiento se inició el 20 de diciembre de 2005 y la duración del mismo es de 114 meses. El valor nominal de la opción de compra está establecido en 65.942 euros. Asimismo, los importes de rentas pagadas durante el ejercicio 2009 y 2008 han ascendido a 845.223 euros y 867.015 euros, respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 261.773 y 283.565 euros respectivamente.
2. Central Térmica para el Hospital de Torrecárdenas. El contrato de arrendamiento se inició el 22 de mayo de 2008, con una duración de 10 años. Se ha establecido un valor nominal de la opción de compra de 32.794 euros. Los importes de rentas pagados durante los ejercicios 2009 y 2008 han ascendido a 554.777 euros y 162.115 euros respectivamente, incluyéndose en dicha cuota una carga financiera por importe de 161.243 y 157.649 euros.
3. Otras de menor importe correspondientes a maquinaria.

Al 31 de diciembre de 2009, el coste por el que figura registrado el suelo de los inmuebles de uso propio asciende aproximadamente a 57 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2009, activos materiales de uso propio por un importe bruto de 15,8 millones de euros, aproximadamente, se encontraban totalmente amortizados.

Es política de las sociedades del Grupo contratar todas las pólizas de seguros que se estimen necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar a los elementos de inmovilizado material.

Al 31 de diciembre de 2009 existen determinados inmuebles actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 52.270 miles de euros.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable del inmovilizado material del Grupo asciende a 27.210 miles de euros.



8. Inversiones inmobiliarias e inversiones inmobiliarias en desarrollo

Inversiones inmobiliarias

El saldo de inversiones inmobiliarias procede principalmente de la incorporación del Grupo Parquesol en el ejercicio 2007, así como a los activos inmobiliarios del subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (antes Inmobiliaria Udra, S.A.). La composición y el movimiento habido en las Inversiones inmobiliarias durante el ejercicio 2009 y 2008, han sido los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2008	482.797	(39.357)	(6.207)	437.233
Adiciones	642	(9.479)	(10.428)	(19.265)
Retiros	(38)	-	1.542	1.504
Diferencias de conversión	(1.159)	514	189	(456)
Trasposos y otros (Nota 12)	99.661	2.783	(7.230)	95.214
Saldo al 31 de diciembre de 2009	581.903	(45.539)	(22.134)	514.230

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros			
	Coste	Amortización	Deterioro	Neto
Saldo al 31 de diciembre de 2007	417.931	(28.807)	(7.069)	382.055
Adiciones	788	(8.246)	(3.000)	(10.458)
Retiros	(37.683)	908	160	(36.615)
Diferencias de conversión	(588)	390	(349)	(547)
Trasposos y otros (Nota 7)	102.349	(3.602)	4.051	102.798
Saldo al 31 de diciembre de 2008	482.797	(39.357)	(6.207)	437.233

Formando parte del coste de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se incluyen unos importes aproximados de 268 y 189 millones de euros, respectivamente, que corresponden al valor por el que figura registrado el suelo de estas inversiones inmobiliarias.

Adiciones, retiros y trasposos más significativos de los ejercicios 2009 y 2008

Durante el ejercicio 2009 no se han producido ninguna adición ni retiro significativos en el presente epígrafe del balance de situación consolidado. En el ejercicio 2008 procedió a la venta de determinadas inversiones inmobiliarias no estratégicas, por un precio total de 19,2 millones de euros, habiendo generado estas operaciones unos beneficios por importe de 8,7 millones de euros que figuran registrados en el epígrafe "Beneficios por enajenación de inversiones inmobiliarias" de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidada adjunta.

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad dominante ha culminado la construcción de un centro comercial en Algeciras. Durante todo el período de construcción, el Grupo ha mantenido registrado dicho elemento en el epígrafe "Existencias" del balance de situación consolidado adjunto (véase Nota 12). A su finalización, en la medida que es intención del Grupo proceder a su gestión, se ha procedido a reclasificarlo como "Inversiones Inmobiliarias". El



coste de dicho elemento, así como el deterioro acumulado afecto, en el momento de la finalización del inmueble, ascendía a 117.846 miles de euros y 41.118 miles de euros, respectivamente.

Uso o tipología de las inversiones inmobiliarias

La práctica totalidad de las inversiones inmobiliarias del Grupo corresponden a inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler. La superficie alquilable que representan, atendiendo al uso o tipología de las inversiones inmobiliarias del Grupo al 31 de diciembre de 2009 y 2008 (*sin incluir la superficie de los garajes*), son los siguientes:

Destino del Arrendamiento	2009		2008	
	Superficie Alquilable m2	Porcentaje	Superficie Alquilable m2	Porcentaje
Oficinas	102.305	59%	95.415	47%
Hoteles	42.985	17%	36.885	18%
Centros Comerciales	39.774	14%	6.388	3%
Otros	68.374	10%	64.965	32%
	253.438	100%	203.653	100%

Durante el ejercicio 2009 se ha incrementado la superficie bruta alquilable del Grupo en aproximadamente 50 mil metros cuadrados. Este incremento está justificado principalmente por la finalización y puesta en marcha del centro comercial de Algeciras y la finalización del Hotel Sofía, así como el cambio de uso de las oficinas en Pozuelo que, hasta el ejercicio 2008 se usaban como oficinas propias, y actualmente están en arrendamiento.

Inversiones inmobiliarias afectas a garantías hipotecarias

Al 31 de diciembre de 2009 existen determinadas inversiones inmobiliarias que se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de diversos préstamos bancarios por importe de 103.801 euros (véase nota 16). Adicionalmente, varias inversiones inmobiliarias actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 353.290 miles de euros.

Valor razonable de las inversiones inmobiliarias

El Grupo encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus inversiones inmobiliarias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, los citados estudios han sido realizados principalmente por Savills España, S.A. (en 2008, ciertos activos inmobiliarios del Grupo igualmente fueron valorados por "Jones Lang LaSalle España, S.A." Dichas valoraciones han sido realizadas sobre la base del valor en venta y valor de alquiler en el mercado (*que consiste en capitalizar las rentas netas de cada inmueble y actualizar los flujos futuros*), de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de activos fijos. Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado tasas de descuento aceptables para un potencial inversor, y consensuadas con las aplicadas por el mercado para inmuebles de similares características y ubicaciones.

Como consecuencia de la situación por la que atraviesa el mercado, se ha producido en el ejercicio 2009 una caída de los valores de mercado de algunas de las inversiones inmobiliarias del Grupo. Por este motivo, se ha constituido, con cargo al epígrafe "Deterioro y Resultado por enajenaciones de Inmovilizado" de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2009 adjunta, una provisión por deterioro de valor por importe neto de 8.129 miles de euros, para ajustar el valor contable de determinados inmuebles a su valor estimado de realización, determinado en base a las mencionadas valoraciones (véase Nota 22.9).



Al 31 de diciembre de 2009 y 2008, el valor razonable de las inversiones inmobiliarias del Grupo que se desprende de los estudios indicados anteriormente ascendía a 639 y 601 millones de euros, respectiva y aproximadamente, incluidas las "Inversiones inmobiliarias en desarrollo".

Ingresos y gastos relativos a arrendamientos de inversiones inmobiliarias

Al 31 de diciembre de 2009, se encontraban arrendados a terceros, bajo contratos de arrendamiento operativo, cuatro hoteles, una residencia geriátrica y una parte significativa de los locales y edificios de oficinas del Grupo (al 31 de diciembre de 2009 y 2008 la tasa de ocupación de los edificios principales ascendía al 83% y al 93%, respectiva y aproximadamente, si bien en gran medida esta reducción está motivada por el incremento habido en el valor absoluto de la superficie alquilable).

De los contratos de arrendamiento y subarrendamiento operativos que tenía suscritos el Grupo con terceros al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se derivan unas cuotas de arrendamiento a favor del Grupo por los siguientes importes y vencimientos:

Período	Miles de Euros	
	2009	2008
Hasta un año	26.168	22.249
Entre uno y cinco años	55.524	54.089
Más de cinco años	54.480	36.708
	136.172	113.046

El cálculo se ha realizado teniendo en cuenta las caídas de rentas el primer día de cada período anual y sin considerar los incrementos por IPC. Por otra parte, en las rentas variables se han considerado los importes del año 2009.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestas sus inversiones inmobiliarias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, las coberturas de seguro contratadas son adecuadas.

Inversiones Inmobiliarias en Desarrollo

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

	Miles de Euros
Saldo al 31 de diciembre de 2008	28.007
Entradas	11.116
Saldo al 31 de diciembre de 2009	39.123

Los saldos de este epígrafe al 31 de diciembre de 2009 y 2008 corresponden a los costes incurridos en la adquisición de solares (16 y 18 millones de euros, respectiva y aproximadamente) y en la construcción sobre los mismos de edificios destinados a su alquiler, que a dichas fechas se encontraban en fase de construcción. Los datos más significativos de estas inversiones inmobiliarias se indican a continuación:



Proyecto	Miles de Euros	
	2009	2008
Naves Industriales Parque Laguna (Valladolid)	2.435	2.435
Apartotel en Pozuelo de Alarcón (Madrid)	13.581	13.581
Hotel en Málaga	22.700	11.991
Otros	407	-
	39.123	28.007

La finalización de la construcción del hotel de Málaga, que será destinado al arrendamiento, está prevista en 2010, existiendo un contrato de arrendamiento a 20 años con la sociedad Vinci, S.A. por un importe anual aproximado de 954 miles de euros fijos más un importe variable.

Al 31 de diciembre de 2009 existen determinadas inversiones inmobiliarias en curso que actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 29.297 miles de euros.

9. Fondo de comercio

9.1 Composición del saldo y movimientos significativos

El desglose del saldo del epígrafe "Fondo de comercio" de los balances de situación consolidados, en función de las sociedades que lo originan, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Subgrupo Sanjose Tecnologías	738	738
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	600	600
San José Perú, S.A.	1.601	1.601
San José Infraestructuras y Servicios, S.A.	-	238
Rexa Constructora, S.A. (antes Esparq Constructora, S.A.)	252	252
Inmobiliaria 2010, S.A. (antes Espinosa Arquitectos, S.A.)	1.136	1.136
Constructora San José, S.A.	7.663	6.770
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	2.987	2.987
Otros	488	1.114
Total bruto	15.465	15.436
Total neto	15.465	15.436

De acuerdo con las estimaciones y proyecciones de que dispone la Dirección del Grupo, las previsiones de ingresos atribuibles al Grupo de estas sociedades soportan adecuadamente el valor neto de los fondos de comercio registrados asignados a las correspondientes unidades generadoras de efectivo.

El movimiento (importes brutos) habido en este epígrafe del balance de situación consolidado en el ejercicio 2009 y 2008 ha sido el siguiente:



	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	15.436	60.550
Adiciones	-	1.601
Retiros	-	(3.231)
Asignación definitiva plusvalías Parquesol	-	(44.145)
Otros	29	661
Saldo final	15.465	15.436

Adicionalmente, derivado de las operaciones de compra del Grupo Parquesol y del Grupo Carlos Casado, realizadas en el ejercicio 2007 y 2008, respectivamente, que tuvieron traducción en la toma de dominio por parte del Grupo SANJOSE, se pusieron de manifiesto plusvalías pagadas en la toma de control de estas sociedades que se asignaron como mayor valor de los activos inmobiliarios y del inmovilizado material adquiridos.

De acuerdo con la NIIF 3 "Combinaciones de negocios", que establece que los valores razonables de los activos adquiridos pueden revisarse hasta un año después de la fecha de compra, Grupo SANJOSE realizó en el ejercicio 2008 una nueva asignación de la plusvalía pagada en la adquisición del control sobre Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. en 2007, sobre la base de una mejor información acerca de los activos y pasivos adquiridos en la citada combinación de negocios, quedando del siguiente modo:

	Miles de Euros
Precio de compra	475.508
Valor teórico-contable	134.792
Plusvalía neta	340.716
Valor razonable de los activos y pasivos	
Activos no corrientes	80.289
Activos corrientes	591.882
Impuesto diferido	(99.611)
Revalorización neta de los activos	572.560
Porción atribuible a accionistas minoritarios	(231.844)
Fondo de comercio	-

La revalorización total de activos derivada de esta operación de compra que afloró en los estados financieros consolidados del Grupo por un importe de 672.171 miles de euros, revierte mediante imputaciones a la cuenta de resultados, en función a las ventas realizadas en cada ejercicio. Adicionalmente, para aquella revalorización afecta a activos amortizables, igualmente a través del efecto periódico de las amortizaciones. El detalle de las imputaciones a la cuenta de resultados consolidada del Grupo, bruta de impuestos, es el siguiente:




	Miles de Euros
Imputaciones habidas hasta el 31.12.2008	
-Mayor coste de las ventas	(29.046)
-Amortizaciones	(2.851)
-Deterioros de existencias	(27.509)
	(59.406)
Imputaciones del ejercicio 2009	
-Mayor coste de las ventas	(27.651)
-Amortizaciones	(1.437)
-Deterioros de existencias	(20.324)
	(49.412)
Total importe revertido hasta el 31.12.09	(108.818)
Revalorización pendiente de revertir al 31.12.09	563.353

10. Otros activos intangibles

En este epígrafe se incluye el importe de las concesiones y licencias del Grupo. Los desgloses y movimientos del saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado al 31 de diciembre 2009 y de 2008 son los siguientes:

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros
Coste:	3.678
Saldos al 31 de diciembre de 2008	
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Adiciones	1.273
Retiros	(13)
Trasposos y otros	(422)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	4.516
Amortización acumulada:	
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	-
Dotaciones	(120)
Retiros	
Trasposos	(520)
Saldos al 31 de diciembre de 2009	(2.579)
Pérdidas por deterioro-	
Al 31 de diciembre de 2009	-
Inmovilizado intangible neto	1.937



Ejercicio 2008:

	Miles de Euros
Coste:	932
Saldos al 1 de enero de 2008	
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	3.425
Adiciones	462
Retiros	(12)
Trasposos y otros	(1.129)
Saldos al 31 de diciembre de 2008	3.678
Amortización acumulada:	(126)
Saldos al 1 de enero de 2008	
Adiciones/ retiros (netos) por modificación del perímetro de consolidación	(2.061)
Dotaciones	(330)
Retiros	11
Trasposos	567
Saldos al 31 de diciembre de 2008	(1.939)
Pérdidas por deterioro- Al 31 de diciembre de 2008	-
Inmovilizado intangible neto	1.739

No se han registrado pérdidas por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2009, no existen activos intangibles que hayan sido desarrollados internamente por el Grupo ni, asimismo, hay activos intangibles de vida indefinida.

11. Inversiones contabilizadas aplicando el método de la participación

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 las participaciones más significativas en entidades asociadas al Grupo son las siguientes:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	15.101	11.122
Panamerican Mall, S.A.	20.245	16.729
Pontegrán, S.L.	8.654	8.278
Zonagest, S.L.	712	966
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	456	537
Corporación San Bernat, SCR, SA (Corsabe)	6.820	6.666
Pinar de Villanueva	9.394	-
Sociedades Grupo Parquesol	-	520
Otras	(622)	205
Total neto	60.760	45.023



La participación en la sociedad Zonagest S.L. incorpora un fondo de comercio por importe de 844 miles de euros al 31 de diciembre de 2009, el cual es asignable a plusvalías latentes en los activos inmobiliarios propiedad de la sociedad, que han sido tasados con arreglo a lo indicado en la Nota 12.

Los movimientos brutos que han tenido lugar en el ejercicio 2009 en este epígrafe del balance de situación consolidado han sido:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	45.023	72.048
Resultados del ejercicio	1.599	151
Cambio método consolidación C.Casado (Nota 2.4)	-	(23.263)
Cambio método consolidación Corsabe (Nota 2.4)	-	6.666
Desembolsos pendientes sobre acciones	4.132	(8.264)
Dividendos recibidos	(2.026)	(7.237)
Ampliación de capital Panamerican Mall (Nota 2.4.)	5.618	5.911
Diferencias de Conversión	(2.102)	-
Trasposos	9.000	-
Otros	(484)	(989)
Saldo final	60.760	45.023

El epígrafe "Resultado de entidades valoradas por el método de participación", incluye adicionalmente el registro de un deterioro afecto a la participación que posee el Grupo en Antigua Rehabilitalia, S.A. debido a la depreciación de sus activos por importe de 3.300 miles de euros, con arreglo a las tasaciones de expertos independientes (véase Nota 12). A fecha 31 de diciembre de 2009 existe una provisión para riesgos y gastos total asociada a esta participación asociada por importe de 9.838 miles de euros (véase Nota 5).

Durante el ejercicio 2009 la Sociedad del Grupo "Centro Comercial Panamericano, S.A." ha ampliado su participación en el capital de su empresa participada "Panamerican Mall" por importe de 24.022 miles de pesos, mediante la capitalización de créditos comerciales, por lo que el capital social de ésta última ha pasado de 405.721 miles de pesos argentinos a 429.743 miles de pesos. Dicha operación no ha supuesto variación alguna en el porcentaje de participación del Grupo en la mencionada sociedad.

Los trasposos habidos durante el ejercicio, por importe de 9.000 miles de euros, se refieren a la reclasificación de la plusvalía asignada a la participación en la sociedad Pinar de Villanueva, S.A. A fecha 31 de diciembre de 2008 quedó registrado como mayor importe de las inversiones inmobiliarias del Grupo.

Durante el ejercicio 2009 se ha procedido al pago de la mitad de los desembolsos pendientes por importe total de 4.132 miles de euros, correspondiente íntegramente a la participación en la sociedad "Desarrollos Urbanísticos Chamartín, S.A.". El pago de la parte restante está fijado para 2010.

Los dividendos corresponden a los registrados en el ejercicio 2009 por la sociedad Constructora San José, S.A. derivados de su participación en la sociedad Corsabe.

En el Anexo II se incluye una relación de las principales participaciones en empresas asociadas, que incluye la denominación, el país de constitución y el porcentaje de participación en el capital.

De una forma agregada, dichas sociedades poseen un activo total a fecha 31 de diciembre de 2009 de 376 millones de euros, unos pasivos de 264 millones de euros, y el importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2009 asciende a 13 millones de euros.



12. Existencias

La composición de los saldos de este epígrafe de los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 y 2008 adjuntos es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Solares	884.755	914.251
Materias primas y otros aprovisionamientos	867	7.732
Promociones en curso	329.651	419.152
De ciclo largo	291.066	218.466
De ciclo corto	38.585	200.686
Obra terminada	175.774	148.998
Anticipos entregados a proveedores	29.929	27.860
Otras	11.866	271
Deterioro de existencias	(103.553)	(66.377)
	1.329.289	1.451.887

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio referente a financiación para el desarrollo de las existencias inmobiliarias, siempre que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. El importe capitalizado por este motivo en el ejercicio 2009 ha ascendido a 9.590 miles de euros.

Durante el ejercicio 2009, se ha finalizado la construcción del centro comercial de Algeciras. Durante todo el periodo de construcción, se mantuvo registrado dicho elemento en el epígrafe "Existencias" del balance de situación. A su finalización, en la medida que es intención de la Sociedad proceder a su gestión, se ha procedido a reclasificarlo como "Inversiones Inmobiliarias" (véase Nota 8). El coste de dicho elemento, así como el deterioro acumulado afecto, en el momento de la finalización del inmueble, ascendía a 117.846 miles de euros y 41.118 miles de euros, respectivamente.

Terrenos y solares

El saldo de esta cuenta corresponde con el precio de adquisición de diversos terrenos y solares que al 31 de diciembre de 2009 se encontraban en fase finalista o en gestión urbanística, y cuyo destino es, básicamente, residencial (si bien hay parcelas dotacionales o industriales). Estos activos están situados en las provincias de Valladolid, Madrid, Guadalajara, Alicante, Málaga y Sevilla, y el Grupo tiene previsto destinarlos a su venta directa o a su desarrollo inmobiliario por las sociedades del Grupo.

En el ejercicio 2009 el Grupo ha recibido, en compensación de deudas de clientes, varias parcelas situadas en Vicalvaro (Madrid), en Manilva (Málaga) y en Lisboa (Portugal) por importe de 5.829 miles de euros. A 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de dichas parcelas ascendía a, aproximadamente, 15 millones de euros.

Al 31 de diciembre de 2009 existen varios solares propiedad del Grupo, que se encuentran en garantía de préstamos hipotecarios o préstamos promotores concedidos por entidades financieras por un importe de 62.680 miles euros (véase Nota 16.1). Adicionalmente, varios activos incluidos en este epígrafe actúan como garantía de parte del préstamo sindicado del Grupo por un importe de 375.631 miles de euros.

A la fecha de cierre del ejercicio 2009 la cartera de suelo del Grupo alcanzaba una superficie total de 2.893.646 m², siendo 1.663.699 m² suelo finalista. El detalle de los terrenos del Grupo por emplazamiento es como sigue:

	m ² totales
España	1.243.413
Estados Unidos	2.086
Portugal	99.543
Argentina	1.448.381
Perú	65.840
Brasil	34.383
	2.893.646

Compromisos de compra de terrenos y solares

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo tenía suscritos contratos de promesa o de opción de compra de terrenos y solares por un importe total de 73.020 miles de euros, aproximadamente, de los cuales a dicha fecha el Grupo había satisfecho 23.418 miles de euros, importe este último que figura registrado en la cuenta "Anticipos a proveedores" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto. Dichos terrenos se encuentran situados en Atarfe, Granada (20.566 m² de suelo); en Pozuelo de Alarcón, Madrid (20.000 m² de suelo) y en Liencres, Santander (47.016 m² de suelo). El importe total de los contratos de compromiso de compra es 10.191, 48.411 y 14.419 miles de euros, respectivamente. El valor razonable total de dichos activos, en base a la valoración de Savills realizada a 31 de diciembre de 2009, asciende a 139,7 millones de euros. El cumplimiento de dichos compromisos está sujeto al cumplimiento de determinados hitos urbanísticos.

En el epígrafe "Anticipos a proveedores", figuran adicionalmente, por un importe de 2.886 miles de euros, anticipos relativos a la compra de diversas fincas en Sant Just Desvern (Barcelona) y en el término municipal de Los Barrios (Cádiz). Actualmente el Grupo está valorando la posibilidad de no ejecutar finalmente las compras a las que se refieren dichos anticipos, y recuperar los desembolsos realizados.

La totalidad de estos contratos fueron suscritos en ejercicios anteriores.

La valoración de los activos a los que hacen referencia los contratos anteriormente descritos es, en todo caso, superior al coste total resultante de la compra, una vez se realice.

Obras en curso

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2009 corresponde a los costes incurridos desde el origen en diversas promociones inmobiliarias en curso a dicha fecha.

Las principales promociones inmobiliarias recogidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 son las que siguen:

- Centro Comercial San Pablo Plaza, en Sevilla.
- Residencial Barama (Carambuco Fase II), en Málaga.
- Parque Libertades, en Sevilla.
- Promoción Vistahermosa, en Valladolid.
- Pueblo Serena, en Mijas Costa, Málaga.
- Estudios en la calle Marqués de Monteagudo, en Madrid.
- Antigua Fábrica de Tabacos, en A Coruña.
- Edificio en Plaza de Compostela, en Vigo, Pontevedra.
- Promoción en terrenos de Feria Internacional del Pacífico en Lima, Perú

De las promociones inmobiliarias en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2009, varias de ellas se encuentran hipotecadas en garantía de la devolución de sendos préstamos promotores, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 136.710 miles de euros (véase Nota 16).



Edificios construidos

Las principales promociones inmobiliarias recogidas en este epígrafe a 31 de diciembre de 2009 son las que siguen:

- Promoción Viñadelmar en La Manga del Mar Menor en Murcia.
- Promoción El Pinar del Parque en Navalcarnero, Madrid.
- Promoción Jardines de Zorrilla en Valladolid.
- Parque Usera en Madrid.
- Promoción Mirabella en Casares, Málaga.
- Residencial Babaco en Churriana, Málaga.
- Alameña Residencial en Sevilla.
- Edificio Maia en Porto, Portugal.
- Edificio Merediano en Lisboa, Portugal.
- Edificio Casas Brancas en Lisboa, Portugal.
- Edificio Camposoto, en San Fernando, Cádiz.

Al 31 de diciembre de 2009, varios de estos inmuebles se encontraban hipotecados en garantía de la devolución de varios préstamos concedidos a la Sociedad por determinadas entidades financieras, cuyos saldos dispuestos a dicha fecha ascendían conjuntamente a 101.295 miles de euros (véase Nota 16.1).

Compromisos de venta de promociones inmobiliarias en curso y de edificios construidos

Al 31 de diciembre de 2009, el Grupo tenía firmados contratos privados y documentos de reserva de venta de inmuebles de promociones inmobiliarias en curso de ejecución o de edificios construidos a dicha fecha, por un importe total de 61.063 miles de euros, por los que al cierre del ejercicio 2009 el Grupo había recibido de los correspondientes clientes, en concepto de anticipos, la cantidad de 9.032 miles de euros (véase Nota 18.3).

Existencias en litigio

Formando parte del saldo del epígrafe "Existencias" al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se incluye un importe de 7.936 miles de euros, correspondiente al coste de un solar situado en la calle Jacinto Benavente, en Marbella, Málaga.

En relación con este solar existen reclamaciones judiciales por asociaciones locales. Existe suspensión de los efectos de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Marbella a la sociedad del Grupo "Lardea, S.L.", y paralización de las obras que la sociedad estaba llevando a cabo en la parcela mencionada.

Ni la sociedad Lardea, S.L., ni sus representantes legales han sido imputados de ningún delito, personándose en el procedimiento como parte "perjudicada", e instando reclamación de responsabilidad patrimonial contra el Ayuntamiento de Marbella. A la fecha actual, estos procedimientos judiciales se encuentran en curso.

La Dirección y los Administradores de la Sociedad Dominante consideran que, en ningún caso, de la resolución de los procedimientos judiciales citados se pueda derivar quebrantos significativos para el Grupo.

Deterioro de las existencias

De acuerdo con las estimaciones de costes e ingresos realizadas al cierre del ejercicio 2009, los Administradores de la Sociedad prevén que todas las promociones inmobiliarias finalizadas o en curso de ejecución al 31 de diciembre de 2009, así como los terrenos y solares (*ya sea mediante su desarrollo inmobiliario o a través de su venta directa*), se liquidarán con beneficio.

En este sentido, la Sociedad encarga anualmente a expertos independientes estudios para determinar los valores razonables de sus existencias al cierre del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2009, el citado estudio fue realizado por



"Savills España, S.A" y las valoraciones han sido efectuadas sobre la base del valor en venta en el mercado, de acuerdo con la definición adoptada por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), organizaciones que unen, respectivamente, las organizaciones internacionales y europeas de valoradores de inmuebles.

Para el cálculo del valor razonable, se han utilizado el método de valoración por comparación (para productos terminados) y los métodos residuales estático y dinámico (básicamente, para terrenos y solares y promociones en curso). Mediante el método residual dinámico, el valor residual del inmueble objeto de la valoración se obtiene de descontar los flujos de caja establecidos en función de la previsión de gastos e ingresos pendientes, teniendo en cuenta el período que debe transcurrir hasta la realización de dicho flujo, por el tipo de actualización fijado. Al resultado de dicho cálculo se suma el conjunto de ingresos de efectivo que se han considerado como ya realizados previamente a la fecha de la valoración, obteniendo así el valor total. Se utiliza como tipo de actualización aquél que represente la rentabilidad media anual del proyecto, sin tener en cuenta financiación ajena, que obtendría un promotor medio en una promoción de las características de la analizada.

Este tipo de actualización se calcula sumando al tipo libre de riesgo, la prima de riesgo (determinada mediante la evaluación del riesgo de la promoción, teniendo en cuenta el tipo de activo inmobiliario a construir, su ubicación, liquidez, plazo de ejecución, así como el volumen de la inversión necesaria). Cuando en la determinación de los flujos de caja se tienen en cuenta la financiación ajena, la prima de riesgo antes mencionada se incrementa en función del porcentaje de dicha financiación (grado de apalancamiento) atribuida al proyecto y de los tipos de interés habituales del mercado hipotecario.

Al 31 de diciembre de 2009, el valor razonable de las existencias de la Sociedad que se desprende del estudio indicado anteriormente asciende a 1.651 miles de euros. millones de euros, aproximadamente, importe muy superior al valor contable.

Política de seguros

La política del Grupo es la de formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que está expuesta la práctica totalidad de sus existencias. En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, la cobertura de las pólizas contratadas es adecuada.

13. Activos financieros

13.1 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Este epígrafe del balance consolidado adjunto recoge el valor actual de aquellas cantidades pendientes de cobro de la cifra de negocios, valorada tal como se indica en la Nota 4.8, que aportan las diversas actividades del Grupo y que son la base del resultado operativo.

La composición del saldo de clientes por ventas y prestaciones de servicios al 31 de diciembre de 2009 y 2008 se corresponde con el siguiente detalle:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Producción certificada pendiente de cobro y deudores por ventas	442.437	574.375
Producción ejecutada pendiente de certificar	113.454	122.249
Retenciones por garantía	29.871	36.398
Clientes de inmobiliaria	9.734	20.944
Deterioros	(23.873)	(22.069)
Total corriente	571.623	731.897
Anticipos (Nota 18)	(73.227)	(76.966)
Total saldo neto deudores	498.396	654.931



La Dirección del Grupo consideran que el importe en libros de las cuentas de deudores comerciales y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

El epígrafe "Obra ejecutada pendiente de certificar" recoge la obra ejecutada en el ejercicio y pendiente de certificar al cliente, que se reconoce como ingreso en el periodo de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada (avance de obra), en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo descrito en la Nota 4.12. En el epígrafe "Anticipos", del pasivo corriente del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009, se incluye un importe de 49.547 miles de euros, correspondiente a "Obra certificada por anticipado", que se reconoce como menor importe de los ingresos del periodo del Grupo, de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por avance de obra (véase Nota 18.3).

El saldo de "Clientes de inmobiliaria" al 31 de diciembre de 2009 corresponde tanto a clientes por ventas de edificaciones (documentados en efectos), como a clientes por alquileres.

En ciertos casos, las sociedades del Grupo proceden a la cesión de créditos de clientes a entidades financieras, sin posibilidad de recurso contra las mismas en caso de impago. El importe al cierre del ejercicio, que se ha minorado del saldo de deudores, asciende a 8.131 miles de euros. Este importe se deriva íntegramente de la participación de Constructora San José, S.A. en U.T.E.s (véase Anexo III). Estas operaciones devengan intereses en las condiciones habituales del mercado. La gestión de cobro la siguen realizando las sociedades del Grupo. Asimismo, existen obras adjudicadas bajo la modalidad de "Abono total del precio" de las que se ha procedido a la venta de derechos de cobro futuros derivados de los citados contratos, por importe de 15.451 miles de euros. Este importe se ha minorado de la "Producción ejecutada pendiente de certificar".

Mediante estas ventas y cesiones de derechos de cobro se han transmitido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a las cuentas a cobrar (insolvencia y mora), así como el control sobre éstas, toda vez que no existen pactos de recompra suscritos entre las sociedades del Grupo y las entidades de crédito que han adquirido los activos y que estas pueden disponer libremente de los activos adquiridos sin que las sociedades del Grupo puedan limitar en modo alguno dicho derecho. Consecuentemente, en el balance consolidado se dan de baja los saldos a cobrar de deudores cedidos o vendidos en las condiciones indicadas.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de contrapartes y clientes.

La distribución de las cuentas por cobrar entre Sector Público y Privado, a fecha 31 de diciembre de 2009 y 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Cientes Públicos	348.714	411.894
Cientes Privados	222.909	320.003
	571.623	731.897

El período medio de cobro de las cuentas a cobrar de carácter comercial se sitúa en aproximadamente en 190 días.

13.2 Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" incluye la tesorería del Grupo y depósitos bancarios a corto plazo con un vencimiento inicial de tres meses o un plazo inferior. El importe en libros de estos activos se aproxima a su valor razonable (No existen restricciones a la disponibilidad de estos saldos).

El detalle de la composición de dicho saldo a 31 de diciembre de 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Otros activos líquidos equivalentes	99.311	44.854
Caja	450	454
Bancos e instituciones de crédito	79.159	98.483
Total efectivo y otros activos líquidos	178.920	143.791

Del saldo total del epígrafe 45.825 miles de euros corresponden a UTE's.

13.3 Otros activos financieros corrientes

En este epígrafe se incluyen depósitos bancarios, imposiciones a corto plazo y otros créditos con un vencimiento superior a tres meses.

13.4 Activos financieros no corrientes y Créditos a sociedades vinculadas

El detalle y movimiento producidos durante el ejercicio 2009 en los epígrafes "Créditos a Sociedades Vinculadas" y "Otros Activos Financieros" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto han sido los siguientes:

	Miles de Euros				
	Inversiones Disponibles para la Venta	Créditos a Sociedades Vinculadas	Otras Inversiones	Provisiones	Total
Saldo a 1 de enero de 2008	7.704	16.473	1.741	(974)	24.944
Entradas o dotaciones	-	-	6.273	-	6.273
Salidas, bajas o reducciones	(715)	(1.598)	-	-	(2.313)
Corrección de valor	-	-	-	-	-
Variaciones del perímetro	(1.032)	-	-	-	(1.032)
Saldo a 31 de diciembre de 2008	5.957	14.875	8.014	(974)	27.872
Entradas o dotaciones	-	397	5.108	-	5.505
Salidas, bajas o reducciones	(1.544)	(31)	-	506	(1.069)
Saldo a 31 de diciembre de 2009	4.413	15.241	13.122	(468)	32.308

13.4.1 Inversiones disponibles para la venta

Las inversiones detalladas anteriormente representan, fundamentalmente inversiones en valores representativos del capital de entidades no cotizadas. Dichas participaciones se mantienen valoradas al valor teórico contable. El detalle de estas participaciones es como sigue:



Entidad	Miles de euros	
	31/12/2009	31/12/2008
Dycasa S.A.	-	141
Bodegas Altanza, S.A.	1.226	1.226
Udra México, S.A. de C.V.	-	-
Unirisco SCR, S.A.	469	469
Renfapex 2000, S.A.	108	108
Filmanova	152	152
Editorial Ecoprensa	2.168	2.168
Subgrupo Parquesol	-	1.259
Otros	290	434
	4.413	5.957

13.4.2 Créditos y cuentas a cobrar

En el epígrafe se recogen principalmente los préstamos participativos otorgados a la Sociedad asociada Antigua Rehabitalia, S.A., que no han devengado ingresos por intereses, dado que por su carácter participativo está ligado a los beneficios obtenidos por la Sociedad.

13.4.3 Otras inversiones

La variación habida en este epígrafe durante el ejercicio 2009 se refiere principalmente el importe de la cuenta a cobrar derivada de la operación de venta de la participación que tenía el Grupo en la sociedad "Deconalva, S.A.", por importe total de 6.783 miles de euros. (véase Nota 2.4.d).

14. Patrimonio neto

14.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social de la Sociedad Dominante estaba representado por 218.640 acciones nominativas de 6 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

Durante el ejercicio 2009, y debido al perfeccionamiento de la operación de fusión de la Sociedad con ciertas sociedades del Grupo, en las que se incluye "Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A." (véase Nota 1), se han materializado las siguientes operaciones:

- a. Se ha producido un desdoblamiento de las acciones de la Sociedad (split), habiéndose emitido 200 nuevas acciones por cada acción anterior, reduciéndose en consecuencia el valor nominal de 6,00 euros a 0,03 euros.
- b. Con el objeto de dar entrada en el capital social de la Sociedad a los accionistas minoritarios de las sociedades absorbidas, y en virtud de la ecuación de canje establecida y aprobada por las Juntas Generales de las sociedades afectadas, con la subsanación elevada a pública el 10 de julio de 2009, se ha llevado a cabo una ampliación de capital en la Sociedad por un total de 21.298.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, y con una prima de emisión de 6,93676 euros por acción.

Dichas operaciones quedaron perfeccionadas con la inscripción del proyecto de fusión en el Registro Mercantil de Pontevedra, el día 17 de julio de 2009 (véase Nota 1).



A 31 de diciembre de 2009, los accionistas con una participación superior al 10% en el capital social de la Sociedad dominante eran: D.Jacinto Rey González, con una participación directa y total efectiva del 24,95% y del 52,91%, respectivamente, y Dña. Julia Ávalos Pérez con una participación directa y total efectiva del 12,63%.

Con fecha 20 de julio de 2009, las acciones de la Sociedad dominante han sido admitidas a cotización en el Mercado Continuo, siendo la cotización de salida de 12,86 euros por acción. La cotización de cierre y media del último trimestre del ejercicio 2009 ha sido de 7,70 y 8,46 euros, respectivamente.

14.2 Prima de emisión

El Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas permite expresamente la utilización del saldo de la Prima de emisión de acciones para ampliar el capital social de las entidades en las que figura registrada y no establece restricción específica alguna en cuanto a la disponibilidad de dicho saldo.

14.3 Reserva legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado.

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.

Al 31 de diciembre de 2009 el mínimo de esta reserva se encuentra totalmente constituida.

Adicionalmente, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 213.4 del TRLSA, en la redacción dada en la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil, se establece la obligación de dotar una reserva indisponible equivalente al 5% del fondo de comercio registrado al cierre del ejercicio, con cargo a los resultados del ejercicio si los hubiera, y en caso contrario, con cargo a reservas de libre disposición.

14.4 Limitaciones a la distribución de dividendos

No existen limitaciones significativas al reparto de dividendos.

14.5 Reservas consolidadas

El detalle del epígrafe "Reservas" del balance de situación consolidado a 31 de diciembre de 2009 y 2008, es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008 (*)
Reservas de la sociedad dominante	167.412	31.812
Reservas de consolidación		
-De sociedades consolidadas	125.784	169.071
-De sociedades puestas en equivalencia	13.225	15.226
TOTAL	306.421	216.109

(*) En las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 se incluyó dentro del epígrafe de reservas del Grupo un importe de (14.076) miles de euros, correspondiente a Ajustes en Patrimonio por Valoración.



El desglose por entidades de los saldos de esta cuenta de los balances de situación consolidados, una vez considerado el efecto de los ajustes de consolidación, se indican seguidamente:

Reservas netas atribuidas a las sociedades dependientes:

	Miles de Euros
	2009
Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.)	194.085
SJB Müllroser	(2.722)
Subgrupo Constructor	88.378
Subgrupo Comercial	5.063
Subgrupo Udra Medios	(443)
Subgrupo SanJosé Desarrollos Inmobiliarios	(15.302)
Subgrupo Desarrollos Urbanísticos	36.426
Subgrupo SanJosé Tecnologías	(5.626)
Cadena de Tiendas, S.A.U.	1.635
Subgrupo Parquesoles Portugal	(5.623)
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	(38)
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	17
Azac, S.A.U.	8.775
Green Inmuebles, S.L.	(1.188)
Inmoprado Laguna, S.L.	(338)
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(637)
Lardea, S.L.	2.869
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L.	(7.726)
Parquesol Constr., Obras y Mantenimiento, S.L.	(13)
Hotel Rey Pelayo, S.L.	(222)
Rue de la Bienfaisance	(2.749)
Sofía Hoteles, S.L.U.	(1.218)
Supra Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	(104)
Urbemasa, S.A.U.	(103)
	293.196



Entidad	Miles de Euros
	2008
Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.)	39.619
SJB Müllroser	(2.410)
Subgrupo GESJ	153.853
Subgrupo Comercial	4.229
Udramedios, S.A.U.	(24)
Cadena de Tiendas, S.A.U.	3.714
Otros	1.902
	200.883

Reservas netas atribuidas a las entidades valoradas por el método de la participación:

El desglose por entidades de los saldos de esta cuenta de los balances de situación consolidados - una vez considerado el efecto de los ajustes de valoración - y las diferencias de cambio reconocidas en el patrimonio neto como resultado del proceso de valoración, se indica a continuación:

Entidad	Miles de Euros.			
	2009		2008	
	Reservas	Resultado	Reservas	Resultado
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	(504)	(153)	(736)	(123)
Pontegrán, S.L.	14.919	376	15.640	63
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	-	6	(87)	-
Antigua Rehabitalia, S.A.	51	(4.696)	41	(10)
Corsabe, S.A.	385	3.096	-	386
Green Cines, S.L.	(1.181)	(17)		
Otras	(445)	(313)	368	(39)
	13.225	(1.701)	15.226	277

14.6 Ajustes en patrimonio por valoración

Este epígrafe de los balances de situación consolidados recoge el importe neto de las variaciones de valor razonable de determinados instrumentos derivados (véanse Notas 4.9, 4.11 y 17), por aplicación de las NIC 32 y 39.

14.7 Acciones de la Sociedad dominante

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo no tiene autocartera ni ha efectuado operaciones de autocartera durante el ejercicio.

14.8 Intereses minoritarios

El detalle, por sociedades consolidadas, del saldo de los capítulos "Intereses de Accionistas Minoritarios" y "Resultado Atribuido a Socios Externos" se presenta a continuación:



Entidad	Miles de Euros	
	Total Intereses Minoritarios	Resultado Atribuido a la Minoría
Subgrupo Constructor	25.869	704
Subgrupo San José Desarrollos Inmobiliarios	3.446	(344)
Subgrupo Desarrollos Urbanísticos	(4)	-
Subgrupo San José Tecnologías	448	-
Subgrupo Udramedios	412	(869)
Altiplano	1.171	32
Green Inmuebles, S.L.	459	(167)
Inmoprado Laguna	1.116	(48)
Supra	316	(49)
Otros	38	(2)
	33.271	(743)

El movimiento que ha tenido lugar en este capítulo a lo largo del ejercicio 2009 se resume en la forma siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Saldo inicial	273.286	370.824
Variación del perímetro de consolidación (Nota 2.4)	11.800	(59.719)
Resultados del ejercicio	(743)	(23.269)
Diferencias de conversión	(2.359)	(946)
Ampliación de capital (Nota 14.1)	(214.617)	-
Ajustes al patrimonio	-	(8.252)
Otros movimientos (Nota 1)	(34.096)	(5.352)
Saldo final	33.271	273.286

Las principales variaciones del perímetro con efecto en el saldo de los socios minoritarios durante el ejercicio 2009, han sido las siguientes (véase Nota 2.4.d):

- Venta de la totalidad de la participación que ostentaba el Grupo en la sociedad Deconalva, S.A. Esta operación ha supuesto una variación del presente epígrafe del balance de situación consolidado por importe de 7.471 miles de euros.
- Compra de las acciones restantes hasta obtener una participación del 100% en el capital de las sociedades "Udra Lar, S.A." y "1681 West Avenue, LLC", generando un incremento en el presente epígrafe de 2.965 miles de euros en el primer caso, y una reducción por importe de 1.109 miles de euros, en el segundo.
- Integración en el perímetro de consolidación, como sociedad del Grupo, de la sociedad "Zivar Inversiones Inmobiliarias, S.A.", en la que el Grupo SANJOSE participa en un 52,5%, generando un incremento en el presente epígrafe por importe de 1.650 mil euros.



14.9 Gestión del capital

La gestión del capital del Grupo está enfocada a conseguir una estructura financiera que optimice el coste de capital manteniendo una sólida posición financiera. Esta política permite compatibilizar la creación de valor para el accionista, con el acceso a los mercados financieros a un coste competitivo para cubrir las necesidades tanto de refinanciación de deuda, como de financiación del plan de inversiones no cubiertas por la generación de fondos del negocio.

Los Administradores de la Sociedad Dominante consideran como indicador del cumplimiento de los objetivos fijados para la gestión de capital el hecho de que el nivel de apalancamiento no supere el 400%, considerando este ratio como el cociente resultante de dividir la deuda financiera neta entre el patrimonio neto (corregido por el deterioro de los activos inmobiliarios).

Al 31 de diciembre de 2009 y 2008 el Grupo cumplía dicho parámetro, tal y como se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Deuda financiera a largo plazo (Nota 16)	1.390.006	841.072
Deuda financiera a corto plazo (Nota 16)	412.163	871.373
Efectivo y otros medios equivalentes (Nota 13.2)	(178.920)	(143.791)
Total Deuda Financiera Neta	1.623.249	1.568.654
Patrimonio neto Corregido	539.164	408.592
Apalancamiento (en porcentaje)	301%	384%

15. Provisiones a largo plazo

El movimiento que ha tenido lugar en el saldo de este epígrafe del balance de situación consolidado en el ejercicio 2009 ha sido el siguiente:

	Miles de Euros
Saldo al 1 de enero de 2007	13.082
Dotaciones	7.758
Aplicaciones	(1.087)
Variación tipo de cambio	-
Variaciones del perímetro	446
Reclasificaciones y otros	(3.283)
Saldo al 31 de diciembre de 2008	16.916
Dotaciones	4.879
Aplicaciones	(1.068)
Reclasificaciones y otros	4.851
Saldo al 31 de diciembre de 2009	25.578

En la línea de "Reclasificaciones y Otros" del detalle anterior se incluye, principalmente, 3.300 miles de euros correspondiente a la sociedad integrada por el método de participación "Antigua Rehabilitalia, S.A." (véase Nota 11). Dicho importe se incluye en el epígrafe "Resultado de sociedades valoradas por el método de valoración" de la cuenta de resultados consolidada adjunta.

Las principales dotaciones del ejercicio 2009 corresponden a la provisión dotada por la sociedad del grupo "Constructora San José, S.A. (Suc. Portugal)" para cubrir posibles riesgos derivados de la ejecución de diversas obras.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2009 en este epígrafe se incluyen las provisiones de urbanización dotadas por sociedades inmobiliarias del Grupo (véase Nota 4.17.1) así como el saldo correspondiente a las provisiones para litigios.

En opinión de los Administradores de la Sociedad Dominante, no existen litigios o contingencias significativas cuya probabilidad de ocurrencia justifique el registro de una provisión adicional a la ya contabilizada. Los Administradores de las diversas sociedades que constituyen el Grupo SANJOSE consideran que las provisiones constituidas son suficientes para hacer frente a las liquidaciones definitivas que, en su caso, pudieran surgir de la resolución de los litigios en curso y no esperan que, en caso de producirse la resolución de los citados procesos judiciales por importe superior al provisionado, los pasivos adicionales afectasen de manera significativa a los estados financieros consolidados del Grupo.

16. Deudas con entidades de crédito y obligaciones y otros valores negociables

La composición del saldo de estos epígrafes de los balances de situación consolidados es:

Ejercicio 2009:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	1.372.620		1.372.620
Derivados (Nota 17)	-	40.217	40.217
Otros pasivos financieros	17.386		17.386
Total no corriente	1.390.006	40.217	1.430.223
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16.1)	404.143	-	404.143
Otros pasivos financieros	8.021	-	8.021
Total corriente	412.164	-	412.164

Ejercicio 2008:

	Miles de Euros		
	Débitos y Partidas a Pagar	Derivados	Total
Pasivos Financieros No corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	819.382	-	819.382
Derivados	-	23.455	23.455
Otros pasivos financieros	21.690	-	21.690
Total no corriente	841.072	23.455	864.527
Pasivos financieros Corrientes:			
Deudas con entidades de crédito	861.213	-	861.213
Derivados	-	39	39
Otros pasivos financieros	10.160	-	10.160
Total corriente	871.373	39	871.412

En los epígrafes "Otros pasivos financieros corrientes" y "Otros pasivos financieros no corrientes" se incluyen, principalmente, las fianzas recibidas relativas al negocio inmobiliario, por importes de 1.020 y 776 miles de euros, respectivamente, así como 9.624 miles de euros correspondiente a la deuda a largo plazo por compra de activos inmobiliarios. Así mismo, en la parte no corriente se incluye el saldo de las cuentas corrientes con accionistas, que devengan un tipo de interés de mercado, referenciado al Euribor y no tienen vencimiento definido.

16.1 Deudas con entidades de crédito

La composición del saldo de este epígrafe de los balances de situación consolidados es la siguiente:

	Miles de Euros	
	31.12.2009	31.12.2008
No corriente:		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	5.871	6.666
Préstamos y créditos bancarios	113.148	108.171
Crédito sindicado	1.253.601	704.545
Total no corriente	1.372.620	819.382
Corriente:		
Arrendamiento financiero (Nota 7)	928	1.155
Deudas por efectos descontados	61.911	127.150
Préstamos y créditos bancarios	38.486	366.226
Préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 10)	300.685	339.404
Crédito sindicado	2.047	27.278
Otros	86	-
Total corriente	404.143	861.213
TOTAL	1.776.763	1.680.595

La totalidad de estos préstamos tienen un tipo de interés referenciado al EURIBOR más un diferencial de mercado.



En la partida de "Préstamos y créditos bancarios" del pasivo no corriente se incluye un saldo de 11.625 miles de euros correspondiente a la financiación, modalidad Project finance, obtenida para la construcción, puesta en marcha y explotación de la Planta y de las instalaciones del Proyecto Policity perteneciente a la sociedad del Grupo Poligeneració Parc de L'Alba ST-4, S.A. El saldo restante corresponde en su mayor parte a préstamos hipotecarios sobre inversiones inmobiliarias de las sociedades del Grupo (véase Nota 16.2).

16.2 Préstamos hipotecarios

Durante el 2009, el Grupo ha renegociado una parte significativa de la deuda bilateral con garantía real (básicamente préstamos de suelo y promotores), obteniendo las mismas condiciones de carencia de 3 años a las recogidas en la refinanciación de la deuda financiera sindicada. El importe de dichas garantías es aproximadamente 810.488 miles de euros.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre inversiones inmobiliarias

El Grupo tiene concedidos de diversas entidades financieras determinados préstamos que tienen garantía hipotecaria sobre determinados inmuebles propiedad del Grupo, que figuran registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2009 adjunto por un importe total de 103.801 miles de euros, aproximadamente (véase Nota 8). La amortización de estos préstamos se efectúa mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, con vencimientos establecidos entre los años 2016 y 2025.

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual variable de mercado, que durante el ejercicio 2009 ha oscilado entre el 1,25% y el 6,77%.

Préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias

Tal y como se indica en la Nota 4.19, la totalidad del pasivo por deudas financieras vinculadas a las "Existencias" (independientemente del plazo de maduración de las mismas) se presenta en el balance de situación consolidado formando parte del capítulo "Pasivo Corriente". El detalle de los préstamos con garantía hipotecaria sobre existencias al 31 de diciembre de 2009, desglosados de acuerdo con su vencimiento efectivo, es el siguiente:



	Miles de Euros		
	Vencimientos		Total
	A Corto Plazo	A Largo Plazo	
Préstamos con garantía hipotecaria sobre promociones inmobiliarias en fase de construcción:			
De la Sociedad Dominante		42.195	42.195
De las sociedades dependientes	7.680	83.229	90.909
De negocios conjuntos		3.606	3.606
	7.680	129.030	136.710
Préstamo con garantía hipotecaria sobre edificios construidos:			
De la Sociedad Dominante		79.845	79.845
De las sociedades dependientes	351	16.070	16.421
De negocios conjuntos		5.029	5.029
	351	100.944	101.295
Préstamos con garantía hipotecaria sobre terrenos y solares (Nota 12):			
De la Sociedad Dominante		45.585	45.585
De las sociedades dependientes	1.199	11.673	12.872
De negocios conjuntos	-	4.223	4.223
	1.199	61.481	62.680
Total préstamos hipotecarios sobre existencias (Nota 12)	9.230	291.455	300.685

Estos préstamos hipotecarios devengan un interés anual de mercado, que durante el ejercicio 2009 ha oscilado entre el 1,15% y el 4,74%.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2009 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de Euros				
Año	Año	Año	Año	TOTAL
2010	2011	2012	2013 y ss	
9.230	8.029	7.829	275.597	300.685

16.3 Créditos sindicados

El Grupo SAN JOSÉ ha culminado un proceso de renegociación de la totalidad de su deuda financiera, y cuyo objeto fue acomodar las obligaciones financieras establecidas en el nuevo plan de negocios, acorde a la coyuntura



económica y financiera global, y adaptándola a las potenciales necesidades de tesorería previstas en el Plan de Negocio del Grupo para los ejercicios 2009-2013, bajo un marco de estabilidad.

Dicha financiación sindicada se cerró con un sindicato de bancos cuyo agente es la entidad BARCLAYS, y se hizo por importe de 2.210 millones de euros englobando:

- Préstamos y créditos por importe de 1.129 millones de euros.
- Tramo de descuento comercial y financiero por importe de 244 millones de euros.
- Tramo de "confirming" por importe de 105 millones de euros.
- Tramo de avales para la licitación y ejecución de obras, y de avales financieros, por importe de 510 millones de euros.
- La obtención de una línea de financiación adicional que permitirá a la Sociedad disponer de una línea de liquidez contingente por importe de 222 millones de euros.

La suscripción de la financiación ha supuesto la unificación de los términos de los diferentes tramos en un único documento, cuyos principales términos son los siguientes:

- El plazo de amortización de la deuda se establece en 6 años, con carencia de pago de principal durante los 3 primeros años; y
- Se han otorgado garantías, que incluyen prendas sobre derechos de crédito y sobre acciones y participaciones de determinadas sociedades del Grupo San José, así como hipotecas sobre determinados activos inmobiliarios.

Se exige al Grupo SAN JOSÉ el mantenimiento en el período 2009-2013 de unos fondos propios mínimos, así como un EBITDA corregido consolidado mínimo y de determinados ratios de cobertura de intereses para el período 2012-2014.

A la fecha actual, se cumplen holgadamente los requisitos financieros que establece el contrato de financiación sindicada, sin que se dé ninguno de los supuestos de amortización anticipada considerados en el acuerdo.

En el epígrafe "Gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2009, se incluye un gasto por importe de 10.780 miles de euros, correspondiente a la imputación a la cuenta de resultados del período de la totalidad de gastos asociados a la obtención en el ejercicio 2007 del préstamo sindicado que ha resultado renegociado en el ejercicio, y que a fecha 31 de diciembre de 2008 estaban pendientes de imputar a la cuenta de resultados.

El principal de estos préstamos pendiente de reembolso al 31 de diciembre de 2009 tiene establecido su vencimiento de acuerdo con el siguiente calendario estimado:

Miles de euros					
Año 2010	Año 2011	Año 2012	Año 2013	Años 2014 y ss.	Total
2.047	-	-	74.441	1.179.160	1.255.648

17 Instrumentos financieros derivados

El Grupo contrata instrumentos financieros derivados de mercados no organizados (OTC) con entidades financieras nacionales e internacionales de elevado rating crediticio.

El objetivo de dichas contrataciones es neutralizar o acotar, mediante la contratación de derivados de tipo de interés, la fluctuación en los flujos de efectivo a desembolsar por el pago referenciado a tipos de interés variable (Euribor) de las financiaciones del Grupo.

Derivados de Tipos de Interés

Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swaps a Tipo Fijo y estructuras con opciones), el Grupo utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés del Euro según las condiciones del mercado en la fecha de valoración. Para las opciones, utiliza también la volatilidad implícita de mercado como input para la determinación del valor razonable de la opción, utilizando técnicas de valoración como Black & Scholes y sus variantes aplicadas a subyacentes de tipos de interés.

Los derivados sobre tipos de interés contratados por el Grupo y vigentes al 31 de diciembre de 2009, junto con sus valores razonables a dicha fecha, son los siguientes:



Sociedad	Instrum. Financ.	Vencimiento	Miles de Euros				
			Nominal EUR	Valoración al 31.12.09 (Nota 16)	Nominal pte. 2010	Nominal pte. 2015	Nominal pte. 2020
Grupo Empresarial San José S.A	Swap K-O	12/02/2012	124.804	(5.271)	95.762	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap K-O	12/02/2012	236.384	(13.981)	218.798	-	-
Tecnocontrol Servicios S.A	Swap	20/11/2011	5.904	(137)	3.900	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	24/09/2012	135.000	(9.939)	135.000	-	-
Poligeneració Parc de l'Alba San José	Swap	15/12/2012	15.451	(1.543)	15.451	-	-
Tecnologías S.A	Swap	03/01/2012	50.000	(2.737)	50.000	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/10/2019	9.676	(375)	7.562	4.047	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/07/2023	10.000	(393)	9.339	6.501	3.001
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	31/12/2023	25.000	(1.054)	23.874	16.916	8.319
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	02/01/2024	10.000	(650)	9.756	6.719	3.294
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	04/10/2012	3.314	(59)	1.092	-	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	09/10/2017	20.000	(860)	11.909	4.607	-
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	19/01/2023	20.098	(695)	18.452	11.234	4.086
Grupo Empresarial San José S.A	Swap	29/03/2024	25.000	(1.596)	24.407	15.726	7.090
Constructora San José S.A	Swap K-O	11/02/2011	25.000	(875)	25.000	-	-
Green Inmuebles S.L	Swap	30/07/2012	2.836	(52)	746	-	-
TOTAL			718.467	(40.217)	651.048	65.750	25.790

En algunos derivados el Grupo ha optado por la contabilidad de coberturas que permite la normativa contable, designando adecuadamente las Relaciones de Cobertura en las que estos swaps son instrumentos de cobertura de la financiación utilizada por el Grupo, neutralizando las variaciones de flujos por pagos de intereses estableciendo el tipo fijo a pagar por la misma.

Las Relaciones de Cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo acumula en Patrimonio Neto el cambio de valor razonable de los Instrumento Financieros Derivados designados como Elementos de Cobertura por su parte efectiva, que a 31 de diciembre de 2009 asciende a un importe antes de impuestos de 22.106 miles de euros.



Durante el ejercicio 2009, se ha procedido a reciclar de Patrimonio Neto a Gasto de intereses un importe antes de impuestos de 13.830 miles de euros, a medida que se registraban los intereses de los pasivos financieros que estaban siendo cubiertos según las Relaciones de Cobertura designadas.

Análisis de sensibilidad al tipo de interés

Las variaciones de valor razonable de los derivados de tipo de interés contratados por el Grupo dependen de la variación de la curva de tipos de interés del Euribor y de los Swaps a largo plazo. El valor razonable de dichos derivados, a 31 de diciembre de 2009, es negativo por importe de 40.217 miles de euros, antes de impuestos.

Se muestra a continuación el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2009) de los valores razonables de los derivados considerados como cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (Miles de euros)	31.12.09
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	(4.727)
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(4.999)

El análisis de sensibilidad muestra que los derivados de tipos de interés registran reducciones en su valor razonable negativo ante movimientos de mercado al alza de tipos de interés, debido a que se trata de estructuras en las que el tipo de interés que paga el Grupo está limitado al alza y, por tanto, el Grupo está cubierto ante subidas de tipos de interés. Ante movimientos de tipos de interés a la baja, el valor negativo se incrementaría.

Al haber sido designados como cobertura contable y ser altamente eficaces tanto prospectiva como retrospectivamente, la variación de su valor razonable se registraría por su parte efectiva en Patrimonio Neto Consolidado del Grupo.

Adicionalmente se muestra el detalle del análisis de sensibilidad (variaciones sobre el valor razonable a 31 de diciembre de 2009) de los valores razonables de los derivados que no han sido considerados de cobertura contable ante cambios en la curva de tipos de interés del Euro:

Sensibilidad (Miles de euros)	31.12.09
+0,5% (incremento en la curva de tipos)	3.186
-0,5% (descenso en la curva de tipos)	(3.345)

Al no haber sido designados como de cobertura contable, la variación del valor razonable de estos derivados se registraría íntegramente en la Cuenta de Resultados consolidada del Grupo.

Adicionalmente, el Grupo ha realizado el análisis de sensibilidad para los importes de deuda financiera a tipo variable, arrojando la conclusión de que un aumento en un 0,5% de los tipos de interés haría fluctuar el importe del gasto financiero en aproximadamente 8,8 millones de euros. Al tener los derivados de tipos de interés contratados, dicha sensibilidad se vería disminuida parcialmente en un nominal correspondiente a 651.048 miles de euros de esa deuda financiera (dicho importe corresponde el notional vivo de los derivados vigentes a 31 de diciembre de 2009).



Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de instrumentos financieros a coste amortizado:

No existe diferencias significativas entre la valoración según "valor contable" y "a valor razonable" de los instrumentos financieros a coste amortizado.

Técnicas de valoración e hipótesis aplicables para la medición del valor razonable:

Los valores razonables de los activos y pasivos financieros se determinarán de la siguiente forma:

- Los valores razonables de activos y pasivos financieros con los términos y condiciones estándar y que se negocian en los mercados activos y líquidos se determinarán con referencia a los precios cotizados en el mercado.
- El valor razonable de otros activos financieros y pasivos financieros (excluidos los instrumentos derivados) se determinan de acuerdo con los modelos de valoración generalmente aceptados sobre la base de descuento de flujos de caja utilizando los precios de transacciones observables del mercado y las cotizaciones de contribuidores para instrumentos similares.
- Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés se utiliza el descuento de los flujos de caja en base a los implícitos determinados por la curva de tipos de interés según las condiciones del mercado. Para la determinación del valor razonable de los derivados de tipo de interés (Swap o IRS), el Grupo utiliza un modelo propio de valoración de IRS, utilizando como inputs las curvas de mercado de Euríbor y Swaps a largo plazo.

Los instrumentos financieros pueden agruparse en niveles 1 a 3 en función al grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros inputs (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen inputs para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (inputs no observables).

La totalidad de los instrumentos financieros derivados del Grupo a 31 de diciembre de 2009 se clasifican como de Nivel 2.

18 Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

18.1 Acreeedores comerciales

La cuenta de acreedores comerciales y otras cuentas a pagar incluye principalmente los importes pendientes de pago por compras comerciales y gastos relacionados. El período medio de pago para las compras comerciales se sitúa en aproximadamente 195 días.

La Dirección del Grupo considera que el importe en libros de los acreedores comerciales se aproxima a su valor razonable.



18.2 Otros pasivos corrientes

En este epígrafe se incluyen principalmente cuentas a pagar provenientes de los negocios conjuntos. Igualmente, se incluyen las provisiones de remuneraciones pendientes de pago por importe de 4.962 miles de euros.

18.3 Anticipos de clientes

Los anticipos de inmobiliaria ascienden al 31 de diciembre de 2009 y 2008 a 9.032 y 10.276 miles de euros, respectivamente, y corresponden, básicamente, a las entregas recibidas, en concepto de cantidades a cuenta, de los compradores de los inmuebles de las promociones inmobiliarias en curso de ejecución o terminadas a la fecha de cierre del ejercicio, cuya finalización y/o entrega está prevista para ejercicios siguientes (véase Nota 12). La mayor parte de los anticipos recibidos de los clientes se encuentran garantizados con avales financieros.

Adicionalmente, en este epígrafe se incluye "Obra certificada por adelantado" por importe de 49.547 miles de euros (véase Nota 13.1) que recoge la obra certificada en el ejercicio y pendiente de ejecutar, que no se reconoce como ingreso en el período de acuerdo con la aplicación del método de reconocimiento de ingresos por obra ejecutada, en función del método de grado de avance utilizado por el Grupo, descrito en la Nota 4.12, así como los anticipos recibidos de clientes derivados del negocio de promoción inmobiliaria.

19. Exposición al riesgo

19.1 Exposición al riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería o contratación de derivados son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

El Grupo tiene contratado un seguro de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

El Grupo realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

19.2 Exposición al riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo (véase Nota 16)

19.3 Exposición al riesgo de cambio

El Grupo no tiene ni ha efectuado en 2009 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio por importe relevante. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades detalladas en la Nota 4.14, cuya financiación se contrata en moneda local.

19.4 Exposición al riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería, a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses. El Grupo considera que el marco de financiación acordado es lo suficientemente flexible como para adecuarse a las necesidades de carácter dinámico de los negocios subyacentes.

La siguiente tabla detalla el análisis de la liquidez del Grupo para sus instrumentos financieros derivados. El cuadro se ha elaborado a partir de los flujos netos efectivos sin descontar. Cuando dicha liquidación (a cobrar o a pagar) no es fija, el importe ha sido determinado con los implícitos calculados a partir de la curva de tipos de interés:

	Miles de Euros				
	Menos de 1 Mes	1-3 Meses	3 Meses - 1 Año	1-5 Años	+ 5 Años
Swap de tipo de interés	(6.769)	(8.367)	(11.842)	(21.765)	1.059

Los vencimientos del resto de la deuda financiera del Grupo se detallan en la Nota 17.

Las principales magnitudes del presupuesto de tesorería consolidado para el ejercicio 2010, elaborado sobre la base del negocio recurrente del Grupo, son las siguientes:

	Miles de Euros
Cobros de los clientes por obras	1.181.331
Otros cobros (Repartos Utes, Dev Fiscales, Extraord)	25.547
Ingresos Financieros	9.376
Total cobros	1.216.254
Total pagos a proveedores	(1.097.964)
Total pagos de impuestos	(9.046)
Total pagos Gastos financieros	(70.514)
Total Pagos	(1.177.524)
Tesorería generada operaciones ordinarias	38.730
Operaciones financieras	
(-) Pagos por inversiones	(6.275)
(+/-) Variación endeudamiento financiero	10.452
(+/-) Otros	(1.120)
Tesorería generada / (utilizada) por operaciones financieras	3.056
Total Generación de Caja	41.787

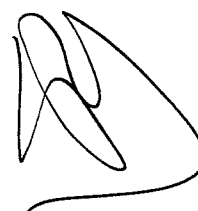
La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2010 y los análisis de sensibilidad realizados por el Grupo al cierre del ejercicio 2009 permiten razonablemente concluir que el Grupo SANJOSE será capaz de financiar sus operaciones, aun en el caso de que las condiciones del mercado y de financiación continúen endureciéndose.

20. Situación fiscal

Las Sociedades del Grupo presentan individualmente sus declaraciones de impuestos, de acuerdo con las normas fiscales aplicables en cada país. Con respecto a España, el Grupo SANJOSE, tributa en el impuesto de sociedades bajo del régimen especial de Consolidación Fiscal con el numero de Grupo 002/06, siendo Grupo Empresarial San José, S.A. la entidad dominante y como entidades dependientes la totalidad de las sociedades españolas en las que posee una participación, directa o indirecta, igual o superior al 75%. (Véase Nota 4.16),

Con fecha 17 de julio de 2009 se ha inscrito en el Registro Mercantil la fusión por absorción por parte de Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.) de las sociedades del Grupo Empresarial San Jose, SA, San José Infraestructuras y Servicios, SA y Udramed, S.L.U., (entidades dominadas al 100% de Udra, S.A. y que forman parte del Grupo Fiscal), así como de las sociedades Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lothse Desarrollos Inmobiliarios, S.A. La fusión ha sido acogida al régimen especial establecido en el Capítulo VIII del Título VII del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, habiéndose realizado la comunicación a la Administración Tributaria dentro de los tres meses siguientes a la inscripción.

Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. era la entidad dominante del Grupo de Consolidación Fiscal número 235/06 y como resultado del proceso de fusión por absorción, Grupo Empresarial San José, S.A. es la sucesora universal de bienes y derechos de Parquesol, por lo que dado que la entidad absorbida tenía derecho a tributar con sus sociedades dependientes según el régimen de consolidación fiscal, al haber optado en su momento por su aplicación, dicho derecho se transmite a la sociedad absorbente (Grupo Empresarial San José, S.A.) desde el momento en que tiene efectos la operación de fusión. A partir de esa fecha, se han incorporado todas las sociedades dependientes que se encontraban a esa fecha integradas en el grupo de consolidación fiscal de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, SA al Grupo de Consolidación Fiscal dominado por Grupo Empresarial San José, SA con el número 002/06 como sucesora universal.



Para cada una de las sociedades del grupo mercantil consolidado, 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, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

20.1 Ejercicios sujetos a inspección fiscal

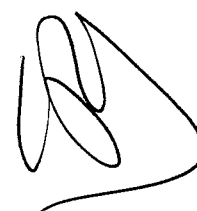
Grupo Empresarial San José, S.A. y sus sociedades dependientes que pertenecen al Grupo de Consolidación Fiscal, tienen abiertos a inspección los impuestos de los últimos cuatro ejercicios y el año 2005 para el Impuesto sobre Sociedades, excepto para la entidades que se relacionan a continuación a las cuales la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras en 2008:

Impuesto	Sociedad	Ejercicio
Impuesto sobre Sociedades	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. <i>(absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.)</i> Guadalmina Inversiones, S.L. Parzara, S.L. Constructora San José, S.A.	2003 y 2004 2003 a 2005
Impuesto sobre el Valor Añadido	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. <i>(absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.)</i> Constructora San José, S.A.	Junio a diciembre 2004 Julio 2004 a diciembre 2005
Retención / Ingreso a cuenta de rendimientos del trabajo / Profesional	Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.L. <i>(absorbida por Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.)</i> Constructora San José, S.A.	Junio a diciembre 2004 Julio 2004 a diciembre 2005

Con respecto a la resto de entidades dominadas no residentes o que no forman parte del Grupo de Consolidación Fiscal los ejercicios abiertos a inspección son todos los años establecidos como máximos por cada una de las legislaciones vigentes en cada país de residencia

Salvo por estas compañías y ejercicios, el resto de las compañías del Grupo tienen abiertos a inspección por las autoridades fiscales los cuatro últimos ejercicios para los principales impuestos a que están sometidos.

Los Administradores de la Sociedad Dominante estiman que en ningún caso se derivarán pasivos adicionales significativos como consecuencia de las inspecciones que se encuentran en curso en la actualidad, ni de las comprobaciones, en su caso, de los restantes ejercicios abiertos a inspección.



20.2 Impuesto sobre ganancias

El saldo del epígrafe "Impuesto sobre beneficios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2009 adjunta se ha determinado de la siguiente forma:

Concepto	TOTAL
Resultado de contable antes de impuestos	(68.578)
Diferencias permanentes-	
Aumentos de las sociedades individuales	3.470
Eliminación consolidación mercantil	(12.055)
Dividendos de puesta equivalencia	1.961
Participación en el resultado de las empresas asociadas	(3.024)
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	(368)
Base imponible (resultado fiscal)	(78.594)
Menos base imponible entidades no residentes	6.884
Base imponible grupo consolidado residente	(85.480)
Cuota previa (30% en 2009)	(25.658)
Mas- Deducciones	(200)
Gasto por impuesto devengado	(25.858)
Otros conceptos	429
Gasto por impuesto no residentes	950
Gasto por impuesto contabilizado	(24.479)

20.3 Bases imponibles negativas pendientes de compensar

Aun cuando a la fecha de cierre del ejercicio 2009 algunas de las sociedades consolidadas tenían acreditadas bases imponibles negativas por un importe total de 107.486 miles de euros, aproximadamente, el balance de situación consolidado adjunto al 31 de diciembre de 2009 únicamente incluye un crédito fiscal por importe de 41.670 miles de euros.

El detalle de las bases imponibles negativas de las sociedades consolidadas pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2009 se indica a continuación:

Sociedad	Ejercicio de Generación	Miles de Euros	Último Año para la Compensación
		Bases Imponibles Negativas	
Grupo Empresarial San Jose S.A.	De 1994 a 1999	69	De 2009 a 2014
	2000	2	2015
	2001	0,5	2016
	2002	240	2017
	2003	66	2018
	2004	865	2019
	2005	373	2020
	2006	583	2021
	2007	6.696	2022
	2008	35.141	2023
	2009	10.017	2024
Grupo Consolidado Grupo Empresarial Sanjose		54.052	
Sociedades españolas no pertenecientes al grupo fiscal consolidable	De 1994 a 1999	66	De 2009 a 2014
	2000	62	2015
	2001	85	2016
	2002	69	2017
	2003	92	2018
	2004	113	2019
	2005	330	2020
	2006	652	2021
	2007	1.530	2.022
	2008	22.951	2.023
	2009	8.540	2024
TOTAL No Grupos consolidados		33.490	
Sociedades extranjeras	1998	353	-
	1999	484	
	2000	381	
	2002	702	-
	2003	2.955	
	2004	2.775	
	2005	2.941	
	2006	1.680	
	2007	6.805	
	2008	7.024	
	2009	2.859	
TOTAL No residentes		28.959	

En el caso de las sociedades españolas, y de acuerdo con la legislación vigente, las bases imponibles negativas de un ejercicio podrán compensarse a efectos impositivos con las bases imponibles positivas de los quince años inmediatos y sucesivos. Sin embargo, el importe final a compensar por dichas bases imponibles negativas pudiera ser modificado como consecuencia de la comprobación, por parte de las autoridades fiscales, de los ejercicios en los que se produjeron.

20.4 Activos y pasivos por impuestos diferidos

Los orígenes de los activos por impuestos diferidos por ajustes de consolidación registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 adjuntos, son los siguientes:

Activos por Impuestos Diferidos con Origen en:	2009
	Grupo San José
Eliminación de resultados internos en el proceso de consolidación por ventas de solares	16.697
Instrumentos Financieros	9.401
Dotación, cartera	10.153
Otros conceptos amortización	225
Otros conceptos consolidación	5.593
Deducciones pendientes aplicación	4.106
Actas inspección Parquesol 2002	3.465
Créditos por pérdidas a compensar	41.670
	91.310

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Activos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2009 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al efecto impositivo derivado de la eliminación de las plusvalías obtenidas por algunas sociedades consolidadas pertenecientes al grupo fiscal consolidable encabezado por la Sociedad Dominante de cada uno de los grupos fiscales en la venta de determinados solares a otras sociedades consolidadas no pertenecientes a dicho grupo fiscal consolidable.
2. A los créditos por bases imponibles negativas pendientes de compensar y deducciones fiscales pendientes de aplicar, en la medida en que se estima que los mismo son recuperables.
3. Por el registro correspondiente a los instrumentos financieros de cobertura.

Los orígenes de los pasivos por impuestos diferidos registrados en los balances de situación consolidados al 31 de diciembre de 2009 adjuntos, son los siguientes:

Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en:	Miles de Euros
Revalorización de activos por fusión	58.378
Diferimiento por reinversión de beneficios extraordinarios	3.048
Provision cartera	414
Eliminación beneficio consolidado	3.964
Otros ajustes consolidación	26.032
Pasivos por Impuestos Diferidos con Origen en:	91.836

Los importes más significativos que forman parte del saldo del epígrafe "Pasivos por impuestos diferidos" al 31 de diciembre de 2009 corresponden, básicamente, a los siguientes conceptos:

1. Al impuesto diferido correspondiente a la participación del socio minoritario en la activación de los activos y existencias que se produce por efectos de la fusión
2. Los compromisos de reinversión relativos a las rentas diferidas generadas en las operaciones de venta de inmovilizado material efectuadas en los ejercicios 1997 a 2001, ambos inclusive, se materializaron, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2006.

3. Derivado de la consolidación del Grupo, el principal impuesto diferido que surgió afecto a la revalorización de activos inmobiliarios realizada en el seno del antiguo Grupo Parquesol, en el momento de primera aplicación de la normativa internacional de contabilidad. A 31 de diciembre de 2009, el impuesto diferido afecta a esta revalorización asciende a 8,4 millones de euros.

20.5 Deducciones

Deducciones generadas en un ejercicio, en exceso de los límites legales aplicables, pueden ser aplicadas a la minoración de las cuotas del Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios siguientes, dentro de los límites y plazos marcados por la normativa fiscal al respecto. El Grupo se ha acogido a los beneficios fiscales previstos en la citada legislación, habiendo considerado como mayor crédito fiscal devengado en el ejercicio por el Impuesto sobre Sociedades del ejercicio 2009 la cantidad de 719 miles de euros, de acuerdo con el siguiente detalle:

Concepto	Ejercicio de Generación	Miles de Euros
Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.		
Deducción por doble imposición	2009	676
Deducción por actividades de formación	2009	1
Deducción por donativos	2009	42
		719

Al 31 de diciembre de 2009, se encuentran pendientes las deducciones generadas 2009 y las de los ejercicios 2007 y 2008 que se detallan a continuación:

Acreditadas por grupo fiscal de Grupo Empresarial San Jose S.A.		
Deducción por reinversión de beneficios extraordinarios	2008	103
Deducción por doble imposición	2008	2628
Deducción por I+D	2008	329
Deducción por donativos	2008	193
Deducción por actividades de formación	2008	4
Deducción por ferias	2008	27
Deducción por actividades de formación	2007	0,2
Deducción por doble imposición	2007	4
		3.288,2

Existen activados como créditos fiscales los importes correspondientes a las deducciones pendientes de aplicación del ejercicio 2009, excepto las deducciones por doble imposición al corresponder con eliminaciones del perímetro del grupo mercantil. Respecto a los años 2007 y 2008, se procedió a la minoración del gasto por impuesto sobre sociedades contabilizado por los importes totales de las deducciones acreditadas en dicho ejercicio.

Los requisitos de reinversión relativos a la totalidad de las deducciones por reinversión de beneficios extraordinarios acreditadas por el Grupo durante los ejercicios 2003 a 2008, ambos inclusive, se han materializado, en su totalidad, con anterioridad al 31 de diciembre de 2009, y dentro de los plazos establecidos por la legislación fiscal vigente.

El Grupo, a nivel español, ha contabilizado como impuesto anticipado la diferencia correspondiente entre la dotación contable y la dotación de acuerdo con la nueva redacción del artículo 12.3 Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, con el siguiente detalle:



20.6 Saldos mantenidos con las Administraciones Públicas

El detalle de saldos deudores y acreedores que al 31 de diciembre de 2009 mantenía el Grupo con las Administraciones Públicas es el siguiente:

	Miles de Euros	
	Corrientes	No Corrientes
Activos fiscales:		
Activos por impuestos diferidos	9.080	82.230
Administraciones Públicas deudoras (Nota 12)-		
Hacienda Pública deudora por IVA	9.006	-
Hacienda Pública deudora por diversos conceptos	14.757	-
	23.763	-
Total activos fiscales	32.843	82.230
Pasivos fiscales:		
Pasivos por impuestos diferidos	978	90.858
Pasivos por impuestos sobre las ganancias corrientes	978	90.858
Administraciones Públicas acreedoras (Nota 20)-		
H.P. acreedora actas inspección	3.073	-
Hacienda Pública acreedora por IVA	34.426	-
Hacienda Pública acreedora por IRPF	3.462	-
Hacienda Pública acreedora por otros conceptos	6.494	-
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.134	-
	50.589	-
Total pasivos fiscales	51.567	90.858

21. Garantías comprometidas con terceros

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo tiene recibidas de entidades financieras y aseguradoras, garantías presentadas ante terceros por importe de 417 millones de euros (principalmente avales provisionales y definitivos de licitación y contratación de obras a organismos públicos y privados), de los cuales 9,8 millones de euros corresponden a la sociedad dominante y el resto a las sociedades dependientes.

Adicionalmente, ciertas sociedades asociadas tienen prestadas garantías prestadas frente a terceros, relacionadas con sus respectivos negocios, por un total de 16.066 miles de euros, de los que 9.516 miles de euros corresponden al aval constituido por la empresa asociada Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro, al objeto de presentar reclamación ante el Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid contra la liquidación derivada del Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concepto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín.

Los Administradores de la Sociedad Dominante y de las dependientes no esperan que se ponga de manifiesto ningún pasivo en relación con las garantías comprometidas.

22. Ingresos y gastos

22.1 Ingresos

El desglose del saldo del epígrafe "Importe neto de la cifra de negocios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios 2009 y 2008 es el siguiente:

	Miles de euros	
	2009	2008
Construcción:		
-Obra Civil	190.140	259.951
-Residencial	159.710	321.626
-No Residencial	493.930	514.382
-Industrial	36.924	64.036
	880.704	1.159.995
Inmobiliario	142.560	139.133
Concesiones y servicios	34.685	30.500
Energía	4.800	3.390
Otras	20.850	16.687
Importe neto de la cifra de negocios	1.083.599	1.349.705

Del importe total de la cifra de negocios de construcción, un 64,4% se refiere a ventas realizadas al sector público .

De los más de 1.083 millones de euros de importe neto de la cifra de negocios, 222 millones se derivan de la participación de las sociedades del Grupo en UTEs (véase Anexo III).

La obra se ha ejecutado en su práctica totalidad como contratista principal.

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2009 asciende a 2.045 millones de euros, y su desglose es el siguiente:

	Millones de Euros
Construcción	
Obra Civil	339,1
Residencial	191,8
No residencial	634,9
Industrial	46,7
Subtotal construcción	1.212,5
Concesiones y Servicios	353,8
Energía (*)	504,1
TOTAL	2.070,4

* Los anteproyectos presentados por ENERXIAS RENOVABLES DE GALICIA S.A. fueron seleccionados por la Xunta de Galicia (Consellería de Economía e Industria) por resolución de 26 de Abril de 2008, habiéndose presentado por la Sociedad las correspondientes solicitudes de autorización para cada uno de ellos.

Todo lo anterior implica que, ENERXIAS RENOVABLES DE GALICIA S.A. ostenta un derecho a que tales anteproyectos sean tramitados y autorizados y en tal sentido, y ante la suspensión del procedimiento decretada por resolución de 7 de Agosto de 2009, la Sociedad ha interpuesto las correspondientes demandas ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en defensa de todos los derechos que le asisten.

Del total importe de la cartera a fecha 31 de diciembre de 2009, el 81,5% se refiere a clientes públicos, mientras que la cartera realizable en el extranjero representa un 30,8%.

22.2 Aprovisionamientos y otros gastos externos

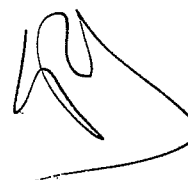
La composición del saldo del epígrafe "Aprovisionamientos" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 y 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	232.201	348.585
Deterioro de existencias en el ejercicio (ver Nota 22.10)	7.910	53.701
Reversión del deterioro	(185)	-
Rappels sobre compras	-	(329)
Trabajos realizados por otras empresas	451.420	649.249
Total aprovisionamientos	641.346	1.051.206

"Trabajos realizados por otras empresas" recoge el importe de los trabajos que, formando parte del proceso de producción propia, se encarguen a subcontratistas o a otras empresas.

La composición del saldo del epígrafe "Otros gastos de gestión corriente" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2009 y 2008, es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Gastos I+D	302	-
Suministros	23.934	14.964
Reparaciones y conservación	5.144	2.128
Transportes y fletes	21.446	4.277
Primas de seguros y servicios bancarios	2.251	4.261
Servicios de profesionales independientes	6.349	26.212
Arrendamientos	689	33.733
Publicidad y propaganda	3.126	4.932
Otros servicios	42.944	53.569
Tributos	18.218	16.622
Otros gastos de explotación	5.635	14.783
Total	130.038	175.481



Los honorarios para las entidades consolidadas por las auditorías de sus cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2009 del auditor principal fueron 325 miles de euros. Asimismo, los honorarios por servicios de auditoría de cuentas correspondientes a otros auditores participantes en la auditoría de las sociedades dependientes ascendieron a 225 miles de euros.

Los honorarios satisfechos a los auditores en 2009 por otros trabajos ascendieron a 111 miles de euros.

22.3 Gastos de personal

La composición de los gastos de personal es:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Sueldos y salarios	113.386	137.282
Indemnizaciones	3.390	2.022
Seguridad Social a cargo del Grupo	28.656	30.391
Otros gastos sociales	2.471	9.922
	147.903	179.617

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	2009		2008	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Titulados superiores	355	172	375	154
Titulados medios	420	145	499	184
Administrativos	157	164	108	240
Operarios y personal técnico	2.227	141	2.862	76
	3.159	622	3.844	654

El número de empleados a 31 de diciembre de 2009 ascendía a 3.581, de los cuales 2.980 eran hombres y 622 mujeres

22.4 Retribuciones en especie

Al 31 de diciembre de 2009 no existen remuneraciones significativas de esta índole.

22.5 Sistemas de retribución basados en acciones

No existen sistemas de retribución basados en acciones.

22.6 Arrendamientos

Arrendamientos operativos

En la fecha del balance de situación, el Grupo no tenía arrendamientos operativos de importes significativos ni compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento mínimas.

Arrendamientos financieros

Al 31 de diciembre de 2009 el Grupo tenía compromisos adquiridos de futuras cuotas de arrendamiento en virtud de arrendamientos financieros formalizados por importe de 6.799 miles de euros, la mayor parte de este importe se irá amortizando en los próximos seis años. Dicho saldo se incluye dentro del epígrafe del pasivo "Deudas con entidades de crédito" (véase Nota 16.1).

22.7 Ingresos financieros

El desglose del saldo de este capítulo de las cuentas de pérdidas y ganancias consolidadas es:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Intereses de créditos	8.427	15.939
Ingresos de participaciones en capital	152	130
Otros ingresos financieros	57	1.569
	8.636	17.638

En la partida "Intereses de créditos" del ejercicio 2009 se incluye un importe de 6 millones de euros, aproximadamente, que corresponden a intereses de imposiciones a plazo y depósitos. El resto corresponde principalmente a intereses de demora por aplazamiento de cobros a clientes y liquidaciones de instrumentos de cobertura de tipo de cambio.

22.8 Gastos financieros

El detalle es el siguiente:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Intereses de deudas	64.532	91.179
Otros gastos financieros	15.312	-
Variación de valor razonable	4.693	7.083
	84.537	98.262

En la partida "Otros gastos financieros" del ejercicio 2009, se incluye un importe de 10.780 miles de euros, correspondiente al importe de los costes de la anterior financiación sindicada, pendiente de imputar a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a fecha 1 de enero de 2009.

22.9 Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

El detalle de estos resultados es como sigue:

	Miles de Euros	
	2009	2008
Resultados por bajas de inmovilizado material (Nota 7)	(1.209)	(2.872)
Deterioro de inmovilizaciones materiales	-	(244)
Deterioro de inversiones inmobiliarias (Nota 8)	(10.428)	(2.840)
Otros	72	(201)
	(11.565)	(6.157)

El epígrafe "Deterioro de inversiones inmobiliarias" se corresponde en su mayor parte al deterioro del Centro Comercial Algeciras.

22.10 Variación de las provisiones de explotación

El movimiento que ha tenido lugar en las provisiones de explotación del balance de situación consolidado en los ejercicios 2009 y 2008 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2009

	Miles de Euros				
	Existencias (Nota 12)	Insolvencias de Tráfico (Nota 13)	Otras Provisiones de Explotación	Provisiones Riesgos y Gastos (Nota 15)	Total
Saldo al 1 de enero de 2009	66.377	22.069	37.538	16.916	142.900
Dotaciones	36.066	8.087	9.488	4.879	58.520
Aplicaciones	(1.854)	(1.716)	(3.081)	(1.068)	(7.719)
Dotaciones/Aplicaciones totales	34.212	6.371	6.407	3.811	50.801
Reversiones	(185)	(1.632)	(16.774)	-	(18.591)
Variación del perímetro y otros	3.148	(2.934)	(1.781)	4.851	3.284
Saldo al 31 de diciembre de 2009	103.553	23.873	25.390	25.578	178.394

Ejercicio 2008

	Miles de Euros				
	Existencias	Insolvencias de Tráfico	Otras Provisiones de Explotación	Provisiones Riesgos y Gastos	Total
Saldo al 1 de enero de 2008	3.249	16.921	36.357	13.082	69.609
Dotaciones	57.211	10.796	1.503	7.758	77.268
Aplicaciones	(3.510)	(777)	(1.822)	(1.087)	(7.196)
Variación de tipos de cambio	-	-	-	-	-
Dotaciones/Aplicaciones	53.701	10.019	(319)	6.671	70.072
Variación del perímetro y otros	9.428	(4.872)	1.500	(2.837)	3.219
Saldo al 31 de diciembre de 2008	66.378	22.068	37.538	16.916	142.900

Las provisiones corrientes, clasificadas en "Provisiones a corto plazo", recogen los importes estimados para hacer frente a posibles contingencias del negocio. Durante el ejercicio 2009 se ha revertido un importe de 13.306 miles de euros, asociado a provisiones de finalización de promociones inmobiliarias, por entender que ya no aplican.

22.11 Variación de existencias de productos terminados y en curso

El desglose de la partida de "Variación de existencias" es como sigue a continuación:

	Miles de Euros	
	31.12.09	31.12.08
Variación de Existencias por gastos activados/ventas	(69.028)	46.504
Variación de Existencias por deterioros (ver Nota 22.10)	(26.304)	-
Trabajos realizados por la empresa para su activo	9.256	6.534
Total	(86.076)	53.038

23. Saldos y Operaciones con entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados

Todos los saldos significativos mantenidos al cierre del ejercicio entre las entidades consolidadas y el efecto de las transacciones realizadas entre sí a lo largo del ejercicio han sido eliminados en el proceso de consolidación. El detalle de los saldos más significativos mantenidos por el Grupo con las entidades asociadas y negocios conjuntos no consolidados, así como el efecto en las cuentas de resultados de las transacciones realizadas con ellas, se muestra a continuación:

	Miles de Euros
Activo:	
Antigua Rehabitalia, S.A. (Nota 13.4.2)	15.200
Otros	2.047
Pasivo:	
Pontegrán, S.A.	14.349
Otros	1.502
Operaciones:	
Gastos	312

24. Retribuciones

24.1 Retribuciones al Consejo de Administración

La composición de los distintos conceptos retributivos devengados por los miembros del Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A., cualquiera que sea su causa y la Sociedad del grupo, multigrupo o asociada obligada a satisfacerlo durante el ejercicio 2009 es la siguiente:

	Miles de Euros
	2009
Sueldos y salarios	2.568

En el importe correspondiente a 2009, se incluye igualmente las retribuciones recibidas por los Consejeros, por el desarrollo de sus funciones como Alta Dirección, por importe total de 2.450 miles de euros.

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2009 no existen anticipos ni créditos ni otro tipo de garantías, ni obligaciones adicionales contraídas en materia de pensiones o seguros de vida respecto a los miembros actuales y antiguos del Consejo de Administración. Asimismo, no existen otro tipo de operaciones o transacciones del Grupo con partes vinculadas.

De conformidad con el artículo 127 ter, párrafo 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por la que se modifica la Ley del Mercado de Valores y la Ley de Sociedades Anónimas, con el fin de reforzar la transparencia de las sociedades anónimas, se facilita la siguiente información acerca de los Administradores de la Sociedad Dominante:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Jacinto Rey González	Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Inmobiliaria		Consejero
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.	Inmobiliaria		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado S.A.	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey González	Udra México S.A. de CV.	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey González	Udra Valor S.A.	Tenencia de valores		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Inversiones S.L.	Suscripción y adquisición de acciones.		Administrador Único
D. Jacinto Rey González	San José Bau GMBH	Construcción	12%	-
D. Jacinto Rey González	Constructora San José Argentina, S.A.	Construcción	5%	-
D. Jacinto Rey González	Udra Argentina, S.A.	Inmobiliaria	10%	-
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	55%	Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A.	Constructora		Presidente y Consejero Delegado
D. Jacinto Rey Laredo	San José Bau GMBH	Constructora		Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	San José Construction Group	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Limitada	Constructora		Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	SJB Mullroser Bau MBH	Constructora		Administrador Solidario
D. Jacinto Rey Laredo	SJ France	Constructora		Administrador
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora Sao Jose Cabo Verde	Constructora		Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	Pinos Altos XR, S.L.	Tenencia de valores	20%	-
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Valor, S.A.	Tenencia de valores	4,64%	-
D. Francisco Hernanz Manzano	El Reino de D. Quijote, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Presidente
D. Francisco Hernanz Manzano	Lico Inmuebles, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Consejero
D. Francisco Hernanz Manzano	CCM Corporación, S.A.	Promoción Inmobiliaria		Administrador Mancomunado.
Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial	Construcción	100 acciones	-
D. Roberto Rey Perales	Arquitrabe Activos S.L.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Promoción inmobiliaria		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Nuevo Hospital de Burgos S.A.	Construcción y Explotación de Inmuebles		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Desarrollos Empresariales el Plantio, SL	Promoción Inmobiliaria		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Inpsa SGPS, S.A.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Sociedad Gestora de Parques Eólicos de Castilla y León, S.A.	Explotación de parques Eólicos		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Hermenpo Eólica, S.L.	Tenencia de valores		Consejero.
D. Roberto Rey Perales	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	Construcción y explotación de infraestructuras		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.	Promoción Inmobiliaria		Presidente

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Funciones
D. Santiago Martínez Carballal.	Constructora San José S.A.	Constructora Instalaciones Tecnológicas e Industriales		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Sanjose Tecnologías S.A.			Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Comercial Udra S.A.	Comercial Montaje de Tiendas, Locales y Oficinas.		Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Cadena de Tiendas, S.A.			Administrador Único

1. Detalle de participaciones en sociedades con actividad similar:

A los efectos de lo establecido en este apartado, y en el artículo 127 ter- 4, de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad dominante entiende que, aunque el objeto social contempla diversas actividades, que históricamente se han venido desarrollando, al día de hoy su actividad se encuentra centrada en la promoción de toda clase de edificaciones de carácter inmobiliario, realización de obras públicas o privadas, su compraventa, administración y explotación; compra y fabricación de productos y sistemas electrónicos, informáticos y de telecomunicaciones; mantenimiento integral de instalaciones hospitalarias, mantenimiento de quirófanos y equipos electromédicos; fabricación y venta de sistemas integrados para quirófanos y proyectos e instalaciones de acondicionamiento por aire, por lo que la información solicitada en este apartado se ha limitado a estas actividades, y en consecuencia, sobre estas se ha referido la información facilitada por los miembros del Consejo.

2. Realización por cuenta propia o ajena de actividades similares por parte de los Administradores:

De igual manera, y en virtud de lo referido en el apartado anterior, la Sociedad no ha recibido ninguna comunicación respecto al ejercicio por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividad que el que constituye el objeto social de Grupo Empresarial San José, S.A., tal y como anteriormente se ha entendido, por parte de sus Consejeros.

La información relativa a las empresas del Grupo, Multigrupo o Asociadas del Grupo SANJOSE se desglosa en las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante.

24.2 Retribución y otras prestaciones al personal directivo

La remuneración total, devengada por todos los conceptos, de los Directores Generales de la Sociedad Dominante y personas que desempeñan funciones asimiladas - excluidos quienes, simultáneamente, tienen la condición de miembro del Consejo de Administración (cuyas retribuciones han sido detalladas anteriormente) - durante el ejercicio 2009 puede resumirse en la forma siguiente:

Número de Personas	Miles de Euros
15	4.036

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



25. Información sobre medio ambiente

Dada la actividad a la que 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.

26. Hechos posteriores

Desde el cierre del ejercicio 2009 hasta la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han puesto de manifiesto hechos de especial significancia.

Anexo I

Sociedades dependientes incluidas en la consolidación:

Sociedad	Firma Auditadora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
1681 West Avenue, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción Inmobiliaria	-	100	-	5.225
Altiplano Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	55	45	1.375
Argentimo	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.932
Arserex, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	2.357
Asesoramiento y Gestión Integral de Edificios, S.A.U. (AGEINSA)	-	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	74
Azac, S.A.U.	-	Barcelona	Sin actividad	-	100	-	13.339
Basket King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	963
Burgo Fundiarios, S.A.	Deloitte, S.L.	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	5.510
Cadena de Tiendas, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib. importación y exportación de ropa	100	-	-	60
Carlos Casado, S.A.	Ricardo Casal	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	50,4	49,6	25.393
Cartuja Inmobiliaria, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Sevilla	Construcción	-	100	-	3.884
Centro Comercial Panamericano, S.A	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	410
CIMSA Argentina, S.A.	Ricardo Casal	San Luis (Argentina)	Obra Civil	-	94	6	(760)
Comercial Udra, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Comercial	100	-	-	1.748
Constructora Panameña de Aeropuertos, S.A.	Bustamante y Bustamante	Ciudad de Panamá (Panamá)	Construcción	-	94,8	5,2	786
Constructora San José Argentina, S.A.	Ricardo Casal	Buenos Aires (Argentina)	Construcción	-	100	-	4.372
Constructora San José Cabo Verde, S.A.	No Auditada	Cabo Verde	Construcción	-	100	-	451
Constructora San José, S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Construcción	-	99,79	0,21	88.106
Constructora Udra Limitada	Deloitte, S.L.	Mónaco (Portugal)	Construcción completa, conservación y reparación.	7	52,59	40,41	270
Copaga, S.L.U.	-	Vigo (Pontevedra)	Inmobiliaria	-	100	-	1.323
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	20.200
Desarrollos Inmobiliarios Makalu	-	-	Promoción inmobiliaria	-	50	-	(5.727)
Douro Atlantico Sociedade Inmobiliaria, S.A.	Deloitte, S.L.	Oporto (Portugal)	Inmobiliaria	-	100	-	14.909
Douro Atlantico, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Inmobiliaria	-	100	-	3.033
Edificio Avenida da Liberdade,	-	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	50
Edificio Duque de Palmela	-	Lisboa (Portugal)	Alquiler	-	100	-	50
Enerxias Renovables de Galicia, S.A.	No Auditada	Pontevedra	Producción y comercialización de energía eléctrica, mediante energías renovables.	-	100	-	750
Eraikuntza, Birgaikuntza Artapena, S.L.U.	Deloitte, S.L.	Vitoria Gasteiz	Construcción	-	100	-	435
Rexa Constructora S.A.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción	-	75	25	348
Inmobiliaria 2010, S.L.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción y Promoción	-	75	25	1.297



Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
Fashion King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	60
Gabinete de Selección, S.L.	No Auditada	Vigo (Pontevedra)	Selección y colocación de personal	99,9	0,1	-	38
Gestión de servicios de la salud S.L.	-	-	Servicios hospitalarios	-	60	-	54
Green Inmuebles, S.L.	-	Valladolid	Alquiler	-	50	50	155
Hood Sports, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Hotel Rey Pelayo, S.L.	-	Gijón (Asturias)	Alquiler	-	100	-	4.683
Iniciativas Galebal, S.L.	No Auditada	Palma de Mallorca	Promoción inmobiliaria	-	56	44	(7)
Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	60
Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	8.648
Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Deloitte, S.L.	Buenos Aires (Argentina)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	680
Inmoprado Laguna, S.L.	-	Valladolid	Promoción inmobiliaria	-	50	50	1.503
Inversiones Patrimoniales Guadaiza, S.L.U.	No Auditada	Pontevedra	Promoción inmobiliaria	-	100	-	8.905
Kantega Desarrollos Inmobiliarios	-	-	Promoción inmobiliaria	-	50	-	4.972
Lardea, S.L.	-	Madrid	Promoción inmobiliaria	-	100	-	10.284
Metrocity	-	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	50	-	500
Outdoor King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Fabricación, almacenaje y distribución de manufacturas	-	100	-	60
Parquesol Construcciones, Obras y Mantenimientos, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	97	3	95
Parquesoles Portugal SGPS, S.A.	-	Lisboa (Portugal)	Sociedad de cartera	-	100	-	6.700
Parquesoles Inmobiliaria y Proyectos, S.A. (denominada con anterioridad, Almarjurbe-Investmentos Inmobiliarios, S.A.)	-	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	50
Poligeneraciones parc de L'Alba	No Auditada	Barcelona	Construcción, puesta en marcha y mantenimiento de centrales de poligeneración de energía eléctrica	-	76	14	3.420
Promoción Cultural Galegas, S.A.	No Auditada	Vigo (Pontevedra)	Editorial	-	59,48	40,52	643
Promoción Cultural Galega 2007, S.L.	No Auditada	Vigo (Pontevedra)	Editorial	-	97,58	2,42	3
Xornal de Galicia, S.A.	No Auditada	Galicia	Prensa	79,15	-	-	2.593
Xornal Galinet	No Auditada	La Coruña	Prensa	100	-	-	1.100
Running King, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Comercialización, fabricac., distrib., importación y exportación de ropa	-	100	-	1
San José BAU GmbH	Wisbert & Partner	Berlin (Alemania)	Construcción	-	84	16	114

Sociedad	Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por Sociedades Dominantes			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirec.	Otros	
San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Prestación de servicios sanitarios y sociales	-	100	-	52
San José Construction Group, Inc	No Auditada	Washington (EE.UU)	Construcción	70	30	-	695
San Jose Desarrollos Inmobiliarios	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Promoción Inmobiliaria	-	95	-	88.974
San José France, S.A.S.	No Auditada	Le Haillan (Francia)	Sociedad de Cartera	-	100	-	969
San José Perú, S.A.C.	Deloitte, S.L.	Lima (Perú)	Construcción	-	100	-	9257
San José Real Estate Development, LLC	No Auditada	Delaware (EE.UU)	Promoción inmobiliaria	-	100	-	5.207
San José Uruguay, S.A.	No Auditada	Colonia Sacramento (Uruguay)	Industrialización y comercialización	-	100	-	10
San Pablo Plaza, S.L.U.	No Auditada	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	100	-	9.124
SCPI Parquesol Rue de la Bienfaisance	-	Paris (Francia)	Alquiler	-	100	-	5
Sefri Ingenieros Maroc, S.A.R.L	No Auditada	Marruecos	Servicios de ingeniería e instalaciones	-	75	25	(97)
Sociedad Concesionaria Chile Tecnocontrol	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Concesiones de infraestructuras	100	-	-	2.678
Inversión SanJose Chile Limitada	No Auditada	Santiago de Chile (Chile)	Inversiones y bienes inmuebles	70	-	-	1
SJB Mullroser	Wisbert & Partner	Mullroser (Alemania)	Construcción	100	-	-	(1.992)
Sofía Hoteles, S.L.U.	-	Valladolid	Gestión de las instalaciones del Hotel "Tryp Sofia" situado en Valladolid	-	100	-	15.785
SUPRA Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	Sevilla	Promoción inmobiliaria	-	55	45	441
Tecnoartel Argentina, S.A.	Ricardo Casal	Buenos Aires (Argentina)	Mantenimiento e instalaciones	-	100	-	23.364
Tecnocontrol Servicios, S.A.U.	Deloitte, S.L.	Tres Cantos (Madrid)	Servicios de mantenimiento	-	100	-	1.395
Tecnocontrol Sistemas de Seguridad, S.A.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Mantenimiento de sistemas de seguridad	-	100	-	120
Trendy King, S.A.U.	No Auditada	Madrid	Comercialización y distrib. en España de artículos de deporte	-	100	-	1.515
Udra Argentina, S.A.	Ricardo Casal	Buenos Aires (Argentina)	Inmobiliaria	-	90	10	504
San José Tecnologías S.A.	Deloitte, S.L.	Pontevedra	Instalaciones	-	100	-	10.768
Udra Mantenimiento, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Servicio de mantenimiento y recaudación de telefonía pública	-	100	-	3
Udra Medios, S.A.U.	No Auditada	Pontevedra	Edición, producción, reproducción y divulgación pública de libros, periódicos, revistas y cualquier medio de difusión de imagen y sonido	100	-	-	359
Udra Medios Editora de Galicia	No Auditada	Galicia	Prensa	-	-	-	4
Udra México S.A. de C.V.	-	México	Constructora	-	97,18	-	490
Udralar, S.L.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	(7.857)
Udramar Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	(7.138)
Udrasol Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	(3.621)
Udrasur Inmobiliaria, S.L.U.	No Auditada	Tres Cantos (Madrid)	Inmobiliaria	-	100	-	1
Zivar, investimentos inmobiliarios C.	-	Portgal	Inmobiliario	-	52,5	-	2.597
San Jose Energía y Medio ambiente	-	-	Creación de energía.	-	1	-	(248)
Urbemasa, S.A.U.	-	Valladolid	Sin actividad	-	100	-	272



Anexo II

Sociedades asociadas incluidas en la consolidación

Sociedad	Firma Auditora	Domicilio	Actividad	% Derechos de Voto Controlados por la Sociedad Dominante			Coste de la Participación (Miles de euros)
				Directos	Indirectos	Otros	
Pontegran, S.L.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	45	55	8.654
Corporación San Bernat SCR,SA	Audihispana	Barcelona	Tenencia de Valores	-	28	-	6.820
Antigua Rehabilitalia, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	40	60	-
Zonagest, S.L.	No auditada	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	15	80	712
Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	Deloitte, S.L.	Madrid	Promoción Inmobiliaria	-	27,5	72,5	11.246
Editorial Ecoprensa	-	Galicia	Prensa	-	6	-	2.187
Panamerican Mall, S.A.	KPMG	Buenos Aires (Argentina)	Promoción Inmobiliaria	-	20	80	20.245
Nuevo Parque de Bomberos, S.A.	No auditada	Palma de Mallorca	Construcción y explotación de un nuevo parque de bomberos	-	28	72	456
Otoño, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	67	33	42
Pinar de Villanueva, S.L.	-	Valladolid	Explotación de fincas rústicas y edificios y urbanización y promoción inmobiliaria	-	50	50	9394
Villa del Prado Patrimonio, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	3
Villa del Prado Gestión, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	3
Green Cines, S.L.	-	Valladolid	Explotación de salas de cine	-	50	50	535
Filmanova S.L.	-	La Coruña	Sin actividad	-	11	-	37
Bodegas Altanza	-	Logroño	Bodegas	-	8	-	994
Unirisco Galicia S.C.R.	-	La Coruña	-	-	16	-	407
Discoval 2000, S.L.	-	Valladolid	Sin actividad	-	50	50	139

Anexo III

Negocios conjuntos incluidos en la consolidación:

Sociedad	Domicilio Social	Actividad	Porcentaje Efectivo de Participación de la Sociedad Dominante	Miles de Euros
				Coste de la Participación
Desarrollos Inmobiliarios Makalu, S.L. (1)	Madrid	Promoción inmobiliaria	50,00	1.002
Kantega Desarrollos Inmobiliarios, S.A. (*)	Sevilla	Promoción inmobiliaria	50,00	5.515
Metrocity Invetimentos Imobiliários Ibéricos, S.A.	Lisboa (Portugal)	Promoción inmobiliaria	50,00 (a)	500
				7.017

(*) El coste de la participación suscrita por el Grupo en esta empresa asciende al 31 de diciembre de 2009 a 12.000 miles de euros, existiendo un importe pendiente de desembolsar de 6.485 miles de euros.

(a) Esta participación se posee indirectamente a través de Parquesoles Portugal SGPS, S.A.

(1) Sociedades auditadas por Deloitte, S.L.

1. Uniones Temporales de Empresas del Sector Constructor:

Unión Temporal de Empresas	Participación (en %)	Miles de Euros	Situación
		Certificaciones emitidas/ingresos (al 100% de la UTE)	
Constructora San José			
S.Jose-Cimsa-Rodio O/Montijo	90%	-	En curso
San Jose-Abengoa O/La Lama	75%	-	En curso
Novo Hospital	95%	-	En curso
Andujar	80%	-	En curso
Santa Marta Magasca	60%	-	En curso
Aljarafe	75%	-	En curso
Tercia Baena	20%	-	Pendiente Baja Fiscal
Barrio Bajo	80%	-	En curso
Tarongers	80%	-	Pendiente Liquidación
Cimsa-Ploder "Velilla"	50%	-	En curso
Hospital Cruz Roja	20%	-	Pendiente Liquidación
Cejoysa	60%	-	En curso
Pista 18	25%	-	En curso
Torrelaguna	50%	5	En curso
Puente Genil	100%	-	Pendiente Liquidación
Hospital Xeral De Lugo	50%	11.693	En curso
Cinturon De Vigo	50%	-	En curso
Daimiel	100%	-	Pendiente Liquidación

Pendiente Liquidación

Aportacion Hosp Almansa	70%	-		En curso
Nueva Sede Diputación De Malaga	50%	-		En curso
Zona De Contacto Toledo	100%	-		Pendiente Liquidación
Cañada Ancha	100%	-		En curso
Almanjayar	75%		3.959	En curso
Plaza El Arbol	20%	-		Pendiente Liquidación
Variante Iscar	100%	-		Pendiente Liquidación
A.I. La Nava	100%	-		En curso
Chiclana	100%	-		En curso
Acceso Zona Contacto Toledo	100%	-		En curso
San Lucar	100%	-		En curso
Rivas Oeste	100%	-		En curso
Aeropuerto De Menorca	50%		1.413	En curso
Museo Del Prado	50%	-		En curso
Ciudad De La Cultura	50%		2.481	En curso
Jabalon (Manserja)	40%	-		En curso
Prolongacion Avenida Alvaro Domecq	100%	-		En curso
Nueva Estacion Pinar Del Rey	100%	-		En curso
Becerril	100%	-		Pendiente Liquidación
Avenida De Europa Jerez	100%	-		En curso
La Granja-Jerez	100%	-		En curso
C.P LEliana	70%	-		En curso
Piscina Parla	60%		2.584	En curso
Ac-301 Padron	100%	-		En curso
Viviendas Alcosa	80%	-		En curso
Resultado Edificio Ciudad Cultura	50%	-		En curso
Metro Boadilla	30%	-		En curso
Nueva Ciudad Deportiva De Umbrete En Sevilla	100%		31	En curso
Ceb Mallorca	55%	-		En curso
Alcorcon	100%	-		En curso
Jarosa El Escorial	100%	-		Pendiente Liquidación
El Puerto	100%		105	En curso
Autovía A-50 Salamanca	100%		11.624	En curso
Fondo Operativo Hospital Asturias	43%		24.744	En curso
M-40 Pau Las Tablas	50%	-		En curso
Puerto De La Atunara	80%	-		Pendiente Liquidación
Depuradora Cutar	20%	-		En curso
Hosp.Verge Cinta	20%	-		En curso
O/Ceip Beethoven	20%		77	Pendiente Liquidación
O/ Urbaniz. Barrio San Isidro	100%	-		En curso
O/ Parque Lineal Rivas	75%		38	En curso
Escola Bressol	20%	-		En curso
Csj-El Ejidillo (Fondo Operativo)	60%		10.218	En curso



Autovia Encinas Reales Cordoba	70%	9.754	En curso
Estadi Municipal Montcada	20%	-	Pendiente Liquidación
Ceip San Jordi	20%	-	En curso
Embalse Contreras	50%	13.409	En curso
Estacion Ave Zaragoza	55%	-	En curso
Ceip San Jose Calasanz - Bigastro	60%	(103)	En curso
Adecuacion Edificio Camara De Comercio	60%	-	En curso
Centro De Salud Lucero En Madrid	70%	-	En curso
Reforma Bologicas-Uv	60%	-	En curso
Ingeniería Industrial	50%	2.526	En curso
Hospital De Guadix	50%	14	En curso
Ocaña	70%	15.590	En curso
Zona Comercial Aeropuerto Menorca	50%	96	En curso
Colegio Alameda De Osuna	65%	348	En curso
Autovía Verín-Frontera Portuguesa	50%	11.638	En curso
Regadio Canal Del Páramo Bajo	50%	126	En curso
Valdebebas Lote 6	50%	1.378	En curso
Paso Inferior Ifema	50%	-	En curso
Anillo Norte Estacion Delicias	63%	1.822	En curso
Hospital De Plasencia	45%	1.153	En curso
Ronda Suroeste Toledo	50%	18.185	En curso
Arroyo De La Vega Ampliacion Edar	50%	1.405	En curso
Proyecto Y Obras De La Edar Aranjuez Norte	50%	778	En curso
El Tejar	70%	2.688	En curso
Csj-Obremo	67%	72	En curso
Parque De Bomberos	51%	254	En curso
Escuela Universitaria De Magisterio	80%	15.048	En curso
Mieres	60%	2.621	En curso
Ensanche Barajas	50%	221	En curso
Vall Nuria	20%	-	En curso
Vilanova	20%	-	En curso
Etsi Universidad Valencia	80%	10.897	En curso
Hotel Colon Sevilla	70%	5.911	En curso
San Jose El Ejidillo E	60%	59	En curso
San Jose El Ejidillo F	60%	43	En curso
Nave Ind. Vicalvaro	60%	-	En curso
Hospital Gandia	70%	2.786	En curso
Fase Ii H.Juan Canalejo La Coruña	50%	1.885	En curso
Palacio Justicia Paterna	60%	936	En curso
Jardineria Ifema	60%	158	En curso
Parque Fuensanta	60%	31	En curso
Zonas Verdes Ferrol	60%	650	En curso
Ajardinamiento Y Mejora Elup De Calles Juan Vera	60%	74	En curso

Vpo La Torre Valencia	50%	-	Pendiente Liquidación
Castell De Castells	70%	320	En curso
Csj-Guamar Malaga	70%	365	En curso
Rehabilitacion Poboado Mineiro Fontao	80%	(136)	En curso
Casco Historico Cartagena	60%	839	En curso
San Jose El Ejidillo Paseo De Europa	70%	940	En curso
Depuradora Cutar	20%	-	En curso
Hosp. Verge Cinta	20%	25	En curso
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-	En curso
Vall Nuria	20%	-	En curso
Vilanova	20%	-	En curso
Campo De Futbol Ciudad Jardin (Malaga)	75%	1.151	En curso
Sistema Luces Aeropuerto	20%	-	En curso
Santa Maria De La Isla	20%	-	En curso
Renovacion Red De Saneamiento Teruel	20%	-	En curso
Tratamiento Agua Potable Villanubla	20%	-	En curso
Coveta Fuma	20%	-	En curso
Captacion Bombeo Cubillo De Butron	20%	-	En curso
Abastecimiento Fuensaldaña	20%	-	En curso
Agua Potable Proteccion Legionelosis	20%	-	En curso
Almuradiel	20%	-	En curso
Saneamiento En Kareaga Goikoa	20%	-	En curso
Desagüe De Pluviales Ronda Parque	20%	-	En curso
Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-	En curso
Ciudad De La Luz - Alicante	20%	-	En curso
Lagunilla	70%	-	En curso
Tecno-Cimsa Alumbrado Camino Carmen	20%	-	En curso
Construccion De Un Centro Ludico-Acuatico En Montecerrao	50%	-	En curso
Arcade Pontecaldelas Cimsa	50%	-	En curso
Son-Tous - Tecnocontrol Cimsa	20%	-	En curso
Facultad De Ciencias (Puerto Real)	50%	163	Liquidada
Reforma Radioterapia H. Virgen Del Rocio	50%	699	En curso
Edificio Multiusos Telde	60%	311	En curso
<u>Cartuja Inmobiliaria</u>			
Esteros	25%	-	En curso
Baeza	45%	-	Baja Fiscal
Tercia De Baena	80%	(12)	Pendiente de baja fiscal
Casa De Niños Quijorna	20%	-	Pendiente de baja fiscal
WTC Sevilla	20%	-	Pendiente de baja fiscal
Redes Tic	20%	-	Pendiente de baja fiscal
Hospital Valle Del Guadiato	60%	-	En curso
Hospital Valle De Los Pedroches	60%	761	En curso



Hospital De Guadix	50%	57	Pendiente de baja fiscal
Rehabilitacion Teatro San Fernando	80%	503	En curso
Rehabilitacion Poboado Mineiro De Fontao	20%	(216)	En curso
Facultad de Ciencias	50%	655	En curso
<u>Eraikuntza Birgaikuntza Artapena</u>			
Cruz Roja	80%	-	Pendiente de Liquidación
Barañáin	50%	-	Pendiente de Liquidación
Kultur Etxea Hondarribia	80%	365	En curso



2. Uniones Temporales de Empresas del Sector Industrial:

Unión Temporal de Empresas	Participación (en %)	Miles de Euros Certificaciones emitidas/ingresos (al 100% de la UTE)
<u>San José Tecnologías</u>		
Museo del Prado	50%	-
Talavera	20%	-
Aeropuerto de Barcelona	33%	938
Cutar de Málaga	80%	-
Climatización El Empecinado	20%	-
Residencial Docente Do Burgo	20%	-
Trauma V. Hebron	20%	-
Radiales M50	33%	-
Subest.Transformadora Rio Adaja	50%	-
Captacion De Bombeo Cubillo Butron	80%	-
Inst.Electricas Novo Hosp.Lugo	34%	3.056
Inst.Comunicac. Novo Hosp.Lugo	50%	466
Set Cortadura Subest. 66kven L.A.V. Tramo Aerop.	50%	-
Hosp.Verge Cinta	80%	127
Trauma V.Hebron	80%	86
Planta A-400m Airbus Sevilla	40%	316
Universidad De Santiago	80%	282
Redes Telefonía Y Datos, Ministerio Del Interior	80%	196
Climatizacion Base El Empecinado	80%	-
Estacion Ave Zaragoza	45%	-
Residencial Docente Do Burgo	80%	-
Comunicación De Cocheras Vallecas	80%	-
Cymitec Serv.Centrales Ciudad De La Cultura Santiago	50%	94
Explotacion Vall De Nuria	80%	-
Centro De Salud Lucero	30%	-
Cap Rubí 3 - Csterrassa	80%	-
Pci Linea 3 Metro De Madrid	80%	-
Gespa Mas Oliva-Ajuntament Roses	50%	-
Extincion De Incendios Residencia Militar Alcazar	80%	-
Tecosa-Teco Sist.Seguridad Arroyos	50%	-
Copisa-Tecno S.Feroviari L'anoia I El Bages	40%	2.541
Tecno-Telvent By-Pass Sur Tunel Norte	50%	-
Tecnoditec Comunicaciones	60%	-

Desaladora El Mojon	25%	37
Ampliacion Hospital Pozoblanco	40%	761
Har Peñarroya Valle Del Guadiato	40%	-
Poligeneracion Cerdanyola Del Valles	95%	7.572
Tecno-Elecnor Cabildo Insular	50%	120
Tecno-Moelca Ae.Fuerteventura	55%	3.348
Imhuca Hospital De Oviedo	35%	13.119
Aparcamiento P-2 Aeropuerto De Malaga	80%	892
Arnau Vilanova	80%	-
Museo del Prado	50%	-
Sum.Equip.Inform. Canarias	50%	-
Sum. Proyectores prog. Fomento	50%	-
Comunicación Cocheras de Vallecas	20%	-
Universidad de Santiago	20%	-
Redes Telefonía Ministerio del Interior	20%	-
Bajondillo	25%	-
Torre Iberdrola	30%	2.479
Kultur Etxea Hondarrubia	20%	365
		-
<u>Tecnocontrol Servicios</u>		-
Planta de reciclaje Colmenar	50%	522
Campo de football la Vinyassa	52%	46
Aeropuerto Barajas Mantenimiento	50%	1.939
Clima Terminal Sud	50%	959



GRUPO E. SAN JOSE, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

Informe de gestión del ejercicio 2009

1. Evolución de los negocios y la situación de la Sociedad

1.1 Mercados y su evolución

A nivel internacional, tras las grandes caídas de la actividad económica generadas a partir del segundo semestre del ejercicio 2007, el año 2009 se ha caracterizado por una tímida recuperación que ha permitido que la mayor parte de los países del entorno europeo hayan superado la fase de recesión económica. Sin embargo, España ha continuado a lo largo de todo el ejercicio 2009 con tasas de crecimiento negativas situándose como uno de los últimos países occidentales en abandonar la recesión.

De esta manera, el PIB de España del ejercicio 2009 se ha cerrado con una tasa de decrecimiento del 3,1%, lo que supone encadenar cinco trimestres de crecimientos negativos, si bien los datos del cuarto trimestre del año 2009 han supuesto un decrecimiento de sólo el 0,1% con respecto al mismo trimestre del ejercicio 2008, lo que apoya la posibilidad de volver a datos de crecimiento positivo en los primeros meses del ejercicio 2010.

En el ejercicio 2009, entre los componentes de la demanda nacional, solamente creció el consumo público, mientras que el consumo de los hogares registró una caída interanual del 3,5%, y la formación bruta de capital una caída del 12,9%. Dentro de ésta última, la formación bruta en construcción registró una caída del 10,2%, siendo en la edificación en vivienda donde se registraron los peores resultados. Por el contrario, las otras construcciones tienen un mejor comportamiento como consecuencia fundamental de la buena evolución de la obra en infraestructuras, especialmente aquella relacionada con las corporaciones locales y la ligada a la alta velocidad ferroviaria.

En consonancia, se ha intensificado la destrucción de empleo, que ha supuesto sobrepasar la barrera de los cuatro millones de personas desocupadas.

Dada la leve recuperación de los parámetros económicos de los principales países europeos, por primera vez desde el periodo de crisis económica de comienzo de los años noventa, las tasas de crecimiento de España se han situado por debajo de la media europea alejándonos de la convergencia real.

Si bien algunos indicadores económicos empiezan a mostrar señales de mejoría, como por ejemplo las matriculaciones de vehículos en el mes de enero que han aumentado un 18%, los indicadores disponibles apuntan a un periodo de atonía económica con una lenta recuperación que situará el crecimiento del PIB español en 2010 en el entorno del 1%, cifra que de acuerdo con el consenso de los especialistas económicos, sería insuficiente para la generación neta de empleo, por lo que la previsión apunta al mantenimiento de altas tasas de paro a lo largo de todo el ejercicio 2010.

La situación que se está viviendo en la economía real se ha visto agravada por la crisis de liquidez y de confianza en los mercados financieros internacionales. Durante todo el ejercicio 2009 y hasta la fecha actual, se han mostrado brotes de renovada inestabilidad, trasladándose dicho riesgo desde las principales entidades privadas del sistema financiero mundial a la deuda soberana de determinados países. Así la incertidumbre sobre la deuda soberana de Dubai o Grecia, han generado un efecto contagio sobre la deuda de aquellos países con importantes déficits fiscales, entre ellos España. Ésto se ha traducido en un incremento de los diferenciales sobre la deuda alemana y un incremento del coste de los CDS, así como algún descenso en el rating de calificación de deuda elaborado por alguna de las principales agencias.

A pesar de estas tensiones, los tipos de interés han permanecido en un nivel bajo como consecuencia de las políticas de apoyo mantenidas por el Banco Central Europeo (BCE), que ha aportado importantes cantidades de liquidez al sistema al objeto de evitar una crisis de liquidez. Es posible que en los próximos meses, y en el caso de que se confirme la recuperación de las principales economías europeas, se produzca una política más restrictiva por parte del BCE, bien mediante retiradas de liquidez, bien mediante pequeñas elevaciones de los tipos de interés.



En España, las tensiones de liquidez se han venido materializando en una mayor dificultad en el acceso al crédito, lo que ha producido un incremento muy significativo del número de concursos de acreedores, así como un aumento de las tasas de morosidad en las entidades bancarias, incursas en un proceso de reorganización aún no iniciado, fundamentalmente en el lado de las Cajas de Ahorro. Estos hechos presagian que las restricciones financieras continuarán siendo importantes a lo largo del año 2010.

En Portugal, el otro gran mercado europeo del Grupo, la situación es parecida a la española con un decrecimiento del PIB para el año 2009 del 3,5%, y unos problemas similares en cuanto a la confianza de la deuda soberana portuguesa. En América Latina, los indicadores de actividad muestran el inicio de la recuperación, con tasas de crecimiento de entre el 2% y el 5% para los países en los que el Grupo opera.

1.2 Evolución del sector de la construcción en el ejercicio 2009

Durante el ejercicio 2009 han continuado las caídas de actividad del sector inmobiliario, y en consecuencia, igualmente de la construcción residencial. La actividad en el sector de la construcción se ha visto significativamente afectada por el factor que, quizás, más negativamente está influyendo y va a influir en el sector: las tensiones de liquidez que se están poniendo de manifiesto en el sector financiero. Esto está suponiendo, no sólo un aumento de los diferenciales que se aplican en el coste de la financiación, sino también una reducción en el crédito destinado a las empresas.

En el mercado de la edificación residencial, durante 2009 se produjo un descenso de 20,6% en el número de viviendas nuevas, estimándose que el mantenimiento de la atonía de la demanda, las dificultades financieras, y el amplio stock de viviendas no vendidas, mantengan a este subsector en tasas de actividad bajas.

Con respecto a la obra pública, el Gobierno español ha aprobado un segundo Plan E dotado de otros 5.000 millones de euros que permitirá mantener los volúmenes de licitación de las administraciones locales. No obstante, los importantes déficits fiscales han llevado al Gobierno a anunciar un plan de austeridad que de llevarse a cabo afectaría en gran medida al gasto de los Ministerios de Fomento y Medio Ambiente, por lo que se prevé que los volúmenes de licitación de la administración central y autonómica se reduzcan con respecto a 2009 (que de por sí, ya fueron inferiores a los del 2008).

1.3 Evolución del riesgo de las diferentes actividades

El Grupo desarrolla sus actividades en sectores, países y entornos socioeconómicos y legales que suponen la asunción de diferentes niveles de riesgo provocado por esos condicionantes. El Grupo controla dichos riesgos con el objeto de evitar que supongan una pérdida para la rentabilidad de sus accionistas o un problema para sus clientes. Para esta tarea de control, cuenta con instrumentos que permiten identificarlos con suficiente antelación o evitarlos minimizando los riesgos.


1.4 Principales indicadores de los resultados financieros consolidados

Según la normativa vigente, a partir del ejercicio 2005 están obligados a la presentación de sus estados financieros consolidados aquellos grupos de sociedades que estén cotizando en mercados secundarios, o bien que tengan el control sobre sociedades o grupos de sociedades que coticen.

No obstante no estar obligado, el Grupo San José se anticipó a esta obligación, formulando por primera vez bajo NIIF en el ejercicio 2006.

De esta forma, el Grupo San José emite su información financiero/contable en la misma normativa que las principales empresas y grupos de construcción. Todo ello, conlleva las siguientes ventajas:

- Una información financiera homogénea, convergente y comparable con los principales grupos constructores a nivel nacional e internacional que están operando bajo criterios NIIF
- Una imagen más clara y transparente de su situación financiera, y de su capacidad de generar recursos líquidos procedentes de su actividad habitual. Una información adecuada respecto a la capacidad que posee el Grupo de gestionar su exposición a los riesgos financieros, propios de la diversificación de negocios y presencia internacional de la que goza, mostrando la política de cobertura que existen para los mismos.



- Una información más desglosada de la estructura del negocio y su capacidad de generar riqueza mediante los detalles por segmentos (por actividades o por mercados).

Patrimonio Neto: el Patrimonio Neto del Grupo se sitúa al cierre de año en algo más de 413 millones de euros.

Resultados: El Importe neto de la cifra de negocios se sitúa en 1.084 millones de euros, lo cual representa una reducción de un 19,7%. La situación coyuntural de la economía española, y en especial del mercado constructor e inmobiliario, ha llevado a que el Grupo haya dado máxima prioridad a la solvencia y rentabilidad de la nueva contratación, viendo perjudicado ligeramente el volumen total de negocio. Sin embargo, debe reseñarse el buen comportamiento de los márgenes de rentabilidad, destacando un margen de EBITDA positivo del 6,6%, sensiblemente superior al 6,1% del pasado ejercicio, circunstancia que sin duda ha incidido en la generación de caja neta positiva por valor de 35,1 millones de euros.

1.5 Principales actuaciones de las unidades de negocio del Grupo

El Grupo se constituye como un grupo diversificado, en cuanto a actividad y en cuanto a las zonas geográficas donde se desarrollan éstas. Así, en el Grupo existen las siguientes divisiones: construcción, concesiones y mantenimiento, energías, e inmobiliaria y desarrollos urbanísticos.

El crecimiento de la Sociedad atiende prioritariamente a criterios de rentabilidad y a diversificación y/o expansión de las actividades relacionadas con los distintos sectores estratégicos en los que actualmente participa.

La continuidad de las inversiones en otros sectores, representada por la cartera de valores, dependerá de la evolución de su valor y de las oportunidades financieras.

Las bases estratégicas que caracterizan al Grupo podrían resumirse en las siguientes:

1. Diversificación sectorial e internacionalización como pilares estratégicos de estabilidad y crecimiento
2. Gestión integral de proyectos, ofreciendo un servicio global.
3. Mantenimiento del grado de independencia accionarial.
4. Inversión en formación del equipo humano y tecnología punta como motores de desarrollo.
5. Apostar por sociedades con alto componente estratégico, relevantes retornos sobre la inversión o con marcado componente social.
6. Prioridad a la solvencia y rentabilidad frente a políticas de crecimiento

Objetivos para el ejercicio 2010

Construcción: enfatizar en mayor medida en el proceso de diversificación territorial. Asimismo, búsqueda de mayores eficiencias en la estructura de costes. El objetivo claro del Grupo es consolidarse como uno de los principales grupos constructores del país, manteniendo el cumplimiento de requisitos de calidad y cumplimiento de plazos. Potenciar la actividad en obra civil, continuando la ejecución de obras significativas en el ámbito de las infraestructuras en general y analizando posibles oportunidades de adquisición de compañías.

En este sentido, la División de construcción mantiene una cifra de cartera de pedidos pendiente de ejecutar de 1.212 millones de euros, concentrada principalmente en Edificación No Residencial y en Obra Civil, con un 52% y un 28%. Del total de la cifra de cartera, un 70% se mantiene con clientes públicos.

Energía: mayor especialización de la actividad y optimización de recursos, a fin de gestionar proyectos bajo fórmulas que exijan un mayor compromiso tanto tecnológico como financiero. Ello permitirá situarnos en un segmento de mercado de mayor valor añadido.

La cartera de pedidos contratada y pendiente de ejecutar al 31 de diciembre de 2009 asciende a 504 millones de euros².

Mantenimiento y concesiones: Esta División ha sido claramente relanzada tras la adjudicación de la construcción y operación hospitalaria de dos hospitales en Chile. El objetivo es potenciar esta división, tanto a nivel nacional como internacional, mediante proyectos con vehículos de financiación propia, con tasas de rentabilidad atractivas, plazos de recuperación de la inversión no excesivamente largos y que aseguren ingresos recurrentes en el tiempo.

Inmobiliaria: internamente, el objetivo pasa por la unificación jurídica de todo le negocio inmobiliario en una cabecera con estructura jurídica propia. Operativamente, se dirigirán los esfuerzos a la terminación de las promociones inmobiliarias en curso al objeto de acelerar su venta, y se continuará con la política de reducción de costes al objeto de adaptarse a un mercado con tendencia de los precios a la baja. En el ramo del alquiler, se potenciará el incremento del grado de ocupación, mejorando las políticas comerciales.

Mercados: equilibrar la cifra de negocios conjunta con un mayor peso en el ámbito internacional, potenciando el desarrollo en los países en los que ya estamos presentes, así como en aquellos de futura penetración.

1.6 Información sobre actuaciones relativas al medioambiente y capital humano

Dada la actividad a la que se dedican las sociedades del Grupo, éste 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.

La política de recursos humanos en el Grupo consiste básicamente en mantener y contratar equipos de personas comprometidas, con un alto nivel de conocimiento y especialización, capaz de generar nuevas oportunidades de negocio y de ofrecer el mejor servicio al cliente.

Asimismo, se ha potenciado la formación especializada en cada actividad con el objetivo de mejorar los procesos y los niveles de seguridad del Grupo.

2. Acontecimientos acaecidos después del cierre del ejercicio

Desde el cierre del ejercicio 2009 hasta la fecha de la formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas no se han puesto de manifiesto hechos de especial significancia

3. Perspectivas de futuro

El ejercicio 2009 ha supuesto la constatación de la gravedad e intensidad de la recesión económica tanto internacional como del propio mercado español. Al día de hoy parece que existe consenso en que nos encontramos en una fase de estabilización, con leves tasas de crecimiento que se mantendrán en esos niveles en un periodo de al menos dos años. Ante ello el Grupo ha aprovechado el ejercicio 2009 para adecuar su estructura y su estrategia a la situación actual, con el objetivo de minimizar los efectos negativos de la crisis, y aprovechar las oportunidades que igualmente están surgiendo. De esta manera la orientación de la actividad del Grupo se centra más en los parámetros de rentabilidad y aseguramiento de la solvencia de las operaciones que en el crecimiento.

La desaceleración del mercado residencial está incidiendo en una mayor competencia en los concursos, lo que ineludiblemente redundará en márgenes de rentabilidad ligeramente más ajustados. Asimismo, y dado que los volúmenes de inversión previstos por el sector público no van a conseguir absorber la necesidad de las empresas constructoras para mantener los niveles de actividad actuales, resultará absolutamente necesario ampliar miras y promover y potenciar nuevas políticas de diversificación geográfica (principalmente Latinoamérica y Oriente Medio) y de negocios (energía en sus amplias variantes, tecnologías, etc.)

² Dicha cartera no incluye la derivada de la adjudicación por parte de la Consellería de Innovación e Industria de Galicia, de la construcción y posterior explotación de 5 parques eólicos (142 Mw) en Galicia, al encontrarse el proceso paralizado.



En el próximo ejercicio la Sociedad continuará dirigiendo el conjunto de las actividades que desarrollan distintas las sociedades del Grupo de forma significativa y en el estudio y ejecución de operaciones de participación en otros sectores complementarios o estratégicos para el Grupo. La consolidación de las distintas sociedades participadas en cada uno de los sectores de actividad, unido a las actuales cifras de cartera de éstas, pronostica que los volúmenes de facturación del Grupo en el año 2010 se mantendrán en el entorno de las cifras alcanzadas en 2009.

4. Investigación y desarrollo:

Debido a las características de la actividad que desarrollan las sociedades del Grupo, no son muy relevantes las actividades de I+D+i en el Grupo.

Sin perjuicio de ello, y dentro del área de Sistemas de Gestión, se implantó un Sistema de Gestión del área tecnológica para la certificación con AENOR. Se desarrolló un proyecto denominado "Diseño, Desarrollo e implantación de Sistemas de Gestión de I+D+i en empresas industriales", proyecto Coordinado por la Asociación Nacional de Fabricantes de Bienes de Equipo [SERCOBE]. El proyecto fue aprobado y subvencionado por el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio.

Adicionalmente en el ejercicio se terminó el desarrollo de un proyecto comenzado en 2008 denominado "Plantas termosolares y fotovoltaicas de mayor eficiencia adaptadas a nuevos emplazamientos minimizando su impacto medioambiental". El proyecto obtuvo la calificación de Proyecto de I+D+I, ya que la componente de la Energía Termosolar fue considerada de "I+D", y la de la Energía Fotovoltaica de "IT". En base a esta calificación, las empresas obtendrán deducciones fiscales por los costes incurridos.

Por último, mencionar que se encuentra en fase de desarrollo el proyecto denominado "I+D en la introducción de nuevas variedades autóctonas y xéricas en los jardines españolas". Este proyecto se está realizando en cooperación entre Constructora San José, S.A. y El Ejidillo Viveros Integrales. La duración del proyecto es de 24 meses, habiendo comenzado en julio 2009. Ha sido presentado en el Centro para el Desarrollo Tecnológico Industrial como un proyecto de Cooperación Interempresas, optando por su interés, a varios tipos de subvenciones.

5. Operaciones con acciones propias:

La Sociedad Dominante no ha realizado operaciones con acciones propias.

6. Utilización de instrumentos financieros para la gestión del riesgo:

Riesgos de tipo de interés: Es el principal riesgo al que se encuentra expuesto el Grupo, como consecuencia de la deuda que mantiene con las entidades financieras que se ha detallado en la memoria. La Dirección financiera del Grupo, a fin de minimizar la exposición a dicho riesgo, ha formalizado contratos de instrumentos financieros de cobertura de flujos de efectivo que cubren a la Sociedades ante futuras y previsibles subidas de tipos.

Riesgos de tipo de cambio: La política del Grupo es contratar el endeudamiento en la misma moneda en que se producen los flujos de cada negocio. Por ello, en la actualidad no existe ningún riesgo relevante relativo a los tipos de cambio. Dentro de este tipo de riesgo, cabe destacar la fluctuación del tipo de cambio en la conversión de los estados financieros de las sociedades extranjeras cuya moneda funcional es distinta del euro. No obstante, debido a la expansión geográfica que está experimentando el Grupo en los últimos años, en el futuro pueden presentarse situaciones de exposición al riesgo de tipo de cambio frente a monedas extranjeras, por lo que llegado el caso se contemplará la mejor solución para minimizar este riesgo mediante la contratación de instrumentos de cobertura, siempre dentro del cauce establecido por los criterios corporativos.

Riesgo de liquidez: El Grupo mantiene unos niveles de liquidez suficientes para cubrir las obligaciones previstas en el corto y medio plazo, mediante la disposición de los tramos contemplados en el proceso de refinanciación llevado a cabo en el ejercicio.

En el caso de producirse excesos de tesorería puntuales, se realizan inversiones financieras temporales en depósitos de máxima liquidez y sin riesgo.



Para financiar las actividades de inversión se utiliza al máximo la autofinanciación disponible, que asegura la remuneración de los accionistas, la atención a las necesidades de la deuda y la gestión del circulante.

Riesgo de crédito: el control de los créditos comerciales fallidos se afronta a través del examen preventivo del rating de solvencia de los potenciales clientes del Grupo, tanto al comienzo de la relación con los mismos como durante la duración del contrato, evaluando la calidad crediticia de los importes pendientes de cobro y revisando los importes estimados recuperables de aquéllos que se consideran como de dudoso cobro.



Anexo I al Informe de Gestión

Informe explicativo que formula el Consejo de Administración de Grupo Empresarial San José, S.A. acerca de la Información Adicional que se debe incluir en el Informe de Gestión de Acuerdo Al Artículo 116 Bis De La Ley Del Mercado De Valores:

De conformidad con lo establecido en el artículo 116 bis de la Ley 24/1998, de 28 de julio, del Mercado de Valores, introducido por la Ley 6/2007, de 12 de abril. A continuación se presenta la siguiente información:

1. ESTRUCTURA DE CAPITAL

Conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de los Estatutos Sociales a 31 de diciembre de 2009, el capital social de Grupo Empresarial San José, S.A. está compuesto por 65.026.083 acciones de 0,03 euros de valor nominal cada una de ellas, constituidas en una sola serie, todas ellas suscritas e íntegramente desembolsadas, representadas por anotaciones en cuenta, y que confieren los mismos derechos y obligaciones.

No existen valores emitidos que den lugar a la conversión de los mismos en acciones de Grupo Empresarial San José, S.A.

2. RESTRICCIONES A LA TRANSMISIBILIDAD DE LOS VALORES

No existen restricciones estatutarias a la transmisibilidad de los valores representativos del capital social.

3. PARTICIPACIONES SIGNIFICATIVAS, DIRECTAS E INDIRECTAS

El detalle de las participaciones significativas, directas o indirectas, en el capital de Grupo Empresarial San José, S.A. al 31 de diciembre de 2009, de acuerdo con la información contenida en los registros de la CNMV es el siguiente:

	Porcentaje de Participación Directa	Porcentaje de Participación Indirecta	Porcentaje Total
Doña Julia Ávalos Pérez	12,627%	-	12,627%
Doña María José Sánchez Ávalos (1)	-	5,869%	5,869%
Caja de Ahorros de Castilla-La Mancha (2)	1,425%	4,120%	5,545%
D. Jacinto Rey González (3)	24,952%	27,955%	52,907%

(1) Participación indirecta a través de Valjoyval Holding España, S.L.

(2) Participación indirecta a través de Caja Castilla-La Mancha Corporación, S.A.

(3) Participación indirecta a través de: Pinos Altos Inversiones, S.L. 3,430%
Pinos Altos XR, S.L. 17,350%

Udra Valor, S.A. 7,175%

4. RESTRICCIONES AL DERECHO DE VOTO

No existen restricciones al derecho de voto. No obstante, para asistir y votar en las Juntas Generales es necesaria la tenencia de un número mínimo de cien acciones. Los accionistas que no posean acciones suficientes para asistir a las Juntas Generales, podrán agruparlas con las de otros accionistas que se encuentren en el mismo caso hasta alcanzar el mínimo exigido, delegando en uno de ellos la asistencia a la



7

Junta. Alternativamente, también podrán conferir su representación a otro accionista con derecho de asistencia.

5. PACTOS PARASOCIALES

No se conocen la existencia de ningún tipo de pacto parasocial.

6. NORMAS APLICABLES AL NOMBRAMIENTO Y SUSTITUCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS SOCIALES

- Nombramiento de Consejeros (artículo 21 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros serán designados por la Junta General o por el Consejo de Administración de conformidad con las normas contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Las propuestas de nombramiento de Consejeros que someta el Consejo de Administración a la consideración de la Junta General y las decisiones de nombramiento que adopte el Consejo en virtud de las facultades de cooptación que tiene legalmente atribuidas deberán estar precedidas, en su caso, de la correspondiente propuesta e informe justificativo formulado por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

De acuerdo con la Ley de Sociedades Anónimas para ser elegido Consejero por el procedimiento de cooptación es requisito ser accionista de la Sociedad.

En todos los casos la persona a ser designada Consejero o representante de la persona jurídica que sea elegida Consejero no podrá estar incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición establecidos legalmente o con carácter interno.

El cargo de Consejero será compatible con cualquier otra función en el seno de la Sociedad.

- Reelección de Consejeros (artículo 23 del Reglamento del Consejo)

Las propuestas de reelección de Consejeros que el Consejo de Administración decida someter a la Junta General serán previamente informadas, en su caso, por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

- Duración del cargo (artículo 24 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros ejercerán su cargo durante el plazo máximo de seis (6) años, pudiendo ser reelegidos.

Los Consejeros designados por cooptación ejercerán a su cargo hasta la fecha de la siguiente reunión de la Junta General o hasta que transcurra el término legal para la celebración de la Junta que deba resolver sobre la aprobación de las cuentas del ejercicio anterior.



8

- Cese de los Consejeros (artículo 25 del Reglamento del Consejo)

Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

- Modificación de Estatutos

Corresponde a la Junta General la adopción de acuerdos relativos a la modificación de estatutos, siendo necesario, según recoge el artículo 17 de los Estatutos Sociales, la concurrencia en primera convocatoria de accionistas presentes o representados que posean, al menos, el 50% del capital suscrito con derecho a voto. En segunda convocatoria, será suficiente la concurrencia del 25% de dicho capital. Cuando concurren accionistas que representen menos del cincuenta por ciento del capital suscrito con derecho a voto, los acuerdos de modificación de los Estatutos sólo podrá adoptarse válidamente con el voto favorable de los dos tercios del capital presente o representado en la Junta.

7. PODERES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

D. Jacinto Rey González, en cuanto Presidente del Consejo de Administración y D. Miguel Zorita Lees, Consejero Delegado, tienen delegadas todas las facultades delegables del Consejo de Administración. No hay apoderamientos notariales, generales ni especiales, otorgados a favor de miembros del Consejo, con excepción de los consejeros ejecutivos D. Jacinto Rey Laredo (Vicepresidente) y D. Santiago Martínez Carballal.

Su reseña que el Consejo de Administración, mediante los oportunos acuerdo válidamente adoptados por los accionistas en Junta General Ordinaria de 30 de junio de 2009, tiene conferidas las siguientes autorizaciones y delegaciones:

Autorización para que la Sociedad pueda proceder a la adquisición, directamente o a través de sociedades del Grupo, así como a la aceptación en prenda, de acciones propias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, estableciendo los límites o requisitos de estas adquisiciones.

Se autoriza la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante la vigencia del acuerdo y cuantas veces se estime necesario por parte de la Sociedad, ya sea por compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda de la cifra máxima permitida en cada momento por la Ley, y por un precio o valor de contraprestación que no podrá ser inferior al valor nominal de las acciones ni superar en más de un 20% su cotización en Bolsa en el momento de la



adquisición. La autorización incluye la facultad de llevar a cabo cualesquiera operaciones de futuros, opciones u otras sobre acciones de la Sociedad.

La autorización tiene una duración inicial de 18 meses (que ha quedado automáticamente ampliada a 5 años desde la fecha de la Junta General Ordinaria a partir de la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, para excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

Se delega en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible en Derecho, y de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas, pudiendo dichas facultades ser delegadas, a su vez, por el Consejo de Administración a favor de cualquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto, la facultad de aumentar el capital social, en una o varias veces y en cualquier momento, dentro del plazo de máximo de cinco años contado desde la fecha de aprobación del acuerdo por la Junta General, y sin necesidad de convocar Junta General ni acuerdo posterior de ésta, hasta un importe equivalente a la mitad del capital social actual, mediante la emisión de nuevas acciones ordinarias, privilegiadas o de cualquier otro tipo de los permitidos por la Ley, incluyendo acciones rescatables, con o sin prima de emisión, con o sin voto, consistiendo su contravalor en aportaciones dinerarias, pudiendo fijar los términos y condiciones del aumento de capital y las características de las acciones, así como ofrecer libremente las nuevas acciones que no fueran suscritas en el plazo o plazos de ejercicio del derecho de suscripción preferente.

Se autoriza al Consejo de Administración, pudiendo dichas facultades ser delegadas, a su vez, por el Consejo de Administración a favor de cualquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto, la facultad de excluir, total o parcialmente, el derecho de suscripción preferente en relación con las emisiones de acciones objeto de esta delegación al amparo de lo que dispone el Artículo 159.2 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas, siempre que el interés de la Sociedad así lo exija y concurren los demás requisitos legalmente establecidos para ello.

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, a tipo fijo o variable. Atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender a la conversión. Autorización para que la Sociedad pueda garantizar obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija, "warrants" y participaciones preferentes, efectuadas por ellas.

Se delega en el Consejo de Administración de la Sociedad, en la forma más amplia posible y eficaz en Derecho, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 319 del Reglamento del Registro Mercantil y en el régimen general sobre emisión de obligaciones y, aplicando por analogía lo previsto en los Artículos 153.1.b) y 159.2 de la Ley de Sociedades Anónimas para el caso de aumento de capital, la facultad de



emitir obligaciones, bonos, pagarés y demás valores de renta fija de cualquier naturaleza, tanto simples como convertibles en acciones de la Sociedad y/o canjeables por acciones de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo, así como participaciones preferentes, warrants (opciones para suscribir acciones nuevas de la Sociedad o para adquirir acciones viejas de la Sociedad o de cualquier otra sociedad, pertenezca o no a su Grupo) y, en general, cualesquiera modalidades legalmente admisibles de emisiones de títulos de renta fija.

La emisión podrá efectuarse en una o en varias veces desde la fecha del acuerdo y hasta transcurridos cinco años desde la fecha del presente acuerdo.

El importe máximo total de la emisión o emisiones de valores que se acuerden al amparo de la delegación será del capital social desembolsado más las reservas que figuren en el último balance aprobado. En el caso de los warrants, a efectos del cálculo del anterior límite, se tendrá en cuenta la suma de primas y precio de ejercicio de los warrants de cada emisión que se apruebe al amparo de la presente delegación.

8. ACUERDOS SIGNIFICATIVOS QUE PUDIERAN VERSE MODIFICADOS O FINALIZADOS EN CASO DE CAMBIO DE CONTROL

No existen acuerdos significativos que pudieran verse modificados o finalizados en caso de cambio de control, excepto el contrato de crédito sindicado indicado en la Nota 16 de la Memoria adjunta, en el cual se contempla como causa de vencimiento anticipado, total o parcial, el cambio de control en Grupo San José.

9. ACUERDOS ENTRE EL GRUPO, LOS ADMINISTRADORES, DIRECTIVOS O EMPLEADOS QUE PREVEAN INDEMNIZACIONES AL TERMINARSE LA RELACIÓN CON EL GRUPO CON MOTIVO DE UNA OPA

No existen acuerdos entre el Grupo y sus Administradores, directivos o empleados, que prevean indemnizaciones al terminarse la relación con el Grupo.



Anexo II al Informe de Gestión

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR
31/12/2009

FECHA FIN DE EJERCICIO:

C.I.F. A-36046993

Denominación Social:
GRUPO EMPRESARIAL SAN JOSÉ, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS
COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe. La columna CIF, NIF o código similar, que será de carácter no público, se rellenara en la totalidad de los casos en que sea necesario para completar los datos de personas físicas o jurídicas:

NIF, CIF o similar	Otros datos
A-36046993	


A ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

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

Fecha de última modificación	Capital social (€)	Número de acciones	Número de derechos de voto
27/06/2008	1.950.782,49	65.026.083	65.026.083

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

Sí No X



12

Clase	Número de acciones	Nominal unitario	Número unitario de derechos de voto	Derechos diferentes
Todas de la misma clase	65.026.083	0,03	0,03	-

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

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DÑA. JULIA AVALOS PEREZ	8.210.673	-	12,627%
DÑA. MARÍA JOSÉ SÁNCHEZ AVALOS	-	3.816.530	5,869%
CAJA DE AHORROS DE CASTILLA-LA MANCHA	926.900	2.678.930	5,545%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN, S.A.	2.678.930	4,120%
VALJOYVAL HOLDING ESPAÑA, S.L.	3.816.530	5,869%

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
Accionistas de Grupo Empresarial San José, S.A. (antes Udra, S.A.), sociedad absorbente y de las sociedades absorbidas, Grupo Empresarial San José, S.A., San José Infraestructuras y Servicios, S.A., Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A. y Lhotse Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	17/07/2009	Ampliación de capital por fusión por absorción

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
Jacinto Rey González	16.224.994	18.178.183	52,907%
Miguel Zorita Lees	30.205	-	0,046%
Jacinto Rey Laredo	2.858	-	0,004%
Roberto Álvarez Álvarez	7.583	-	0,012%
Ramón Barral Andrade	347.200	-	0,534%

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
Pinos Altos Inveriones, S.L.U.	2.229.303	3,430%
Pinos Altos XR, S.L.	11.279.513	17,350%
Udra Valor, S.A.	4.669.367	7,175%

% total de derechos de voto en poder del Consejo de Administración	% 53,503
--	-------------

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

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de opción directos	Número de derechos de opción indirectos	Número de acciones equivalentes	% sobre el total de derechos de voto
--	---	---	---	---

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	Tipo de relación	Breve descripción
CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN, S.A.	Societaria	Pertenencia a Caja de Ahorros Castilla la Mancha
Dña. Julia Ávalos y Doña María José Sánchez Ávalos	Familiar	Parentesco en primer grado (madre e hija)

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	Tipo de relación	Breve descripción

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

Sí No

Intervinientes del pacto parasocial	% de capital social afectado	Breve descripción del pacto

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

Sí No

Intervinientes acción concertada	% de capital social afectado	Breve descripción del concierto

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: N/A

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:

Sí No



Nombre o denominación social
D. Jacinto Rey González
Observaciones
52,907 % del capital social

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

A fecha de cierre del ejercicio:

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

(*) A través de:

Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de acciones directas
Total:	

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

Fecha de comunicación	Total de acciones directas adquiridas	Total de acciones indirectas adquiridas	% total sobre capital social

Plusvalía / (Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo	
---	--

A.9. Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General de Accionistas celebrada el día 30 de junio de 2009 aprobó la propuesta del Consejo de Administración de:

Autorizar la adquisición derivativa de acciones de la Sociedad, en cualquier momento durante la vigencia de este acuerdo y cuantas veces se estime necesario por parte de la Sociedad, ya sea por compraventa, permuta o cualquier otra modalidad de negocio jurídico permitido por la Ley en cada momento, directamente o a través de sociedades dominadas, así como la aceptación en prenda de acciones propias, hasta un número máximo de acciones que, sumado al de las que ya posea la Sociedad y cualesquiera de sus sociedades filiales, no exceda de la cifra máxima permitida en cada momento por la Ley, y por un precio o valor de contraprestación que no podrá ser inferior al valor nominal de las acciones ni superar en más de un 20% su cotización en Bolsa en el momento de la adquisición. La autorización incluye la facultad de llevar a cabo cualesquiera operaciones de futuros, opciones u otras sobre acciones de la Sociedad.

La presente autorización tendrá una duración inicial de 18 meses (que, salvo que este acuerdo hubiera quedado si efecto con anterioridad, se entenderá automáticamente ampliada a 5 años desde la fecha de la presente Junta



General Ordinaria y Extraordinaria a partir de la entrada en vigor de la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles) contados a partir de la fecha de la presente Junta General y queda supeditada al cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

A efectos de lo previsto en el Artículo 75.1 de la Ley de Sociedades Anónimas, se hace constar específicamente que las acciones adquiridas podrán destinarse tanto a su enajenación o amortización como a su posterior entrega a los empleados, directivos y administradores de la Sociedad o de su Grupo o, en su caso, para satisfacer el ejercicio de derechos de opción de que aquéllos sean titulares, así como al desarrollo de programas que fomenten la participación en el capital de la Sociedad tales como planes de reinversión del dividendo, u otros análogos.

Facultar al Consejo de Administración, en los más amplios términos, para el ejercicio de la autorización objeto de este acuerdo y para llevar a cabo el resto de las previsiones contenidas en éste, pudiendo dicha facultad ser delegada por el Consejo de Administración en favor de cualquiera de los miembros del Consejo o de cualquier otra persona que el Consejo de Administración apodere expresamente a tal efecto.

Este acuerdo revoca y deja sin efecto, en la parte no utilizada, la autorización concedida al Consejo de Administración por la Junta General de accionistas celebrada el día 27 de junio de 2008.

A.10. Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social.

Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

Sí No

No existen restricciones para el ejercicio de los derechos de voto y libre transmisión

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	
---	--

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

Sí No

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	
---	--

Descripción de las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

Sí No

Descripción de las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social



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.

Sí No

No se han acordado medidas de neutralización.

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



B ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD**B.1 Consejo de Administración**

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

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	5

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

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el Consejo	Fecha primer nombramiento	Fecha último nombramiento	Procedimiento de elección
D. JACINTO REY GONZALEZ		PRESIDENTE Y CONSEJERO DELEGADO	18/agosto/1987	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
D. JACINTO REY LAREDO		VICEPRESIDENTE	25/mayo/2009	06/julio/2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
D. MIGUEL ZORITA LEES		CONSEJERO DELEGADO	27/junio/2008	30/junio2009	Cooptación por Acuerdo del Consejo de Administración
FRANCISCO HERNANZ MANZANO		CONSEJERO	27/junio/2008	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
ROBERTO REY PERALES		CONSEJERO	27/junio/2008	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
D. FRANCIS LEPOUTRE		CONSEJERO	27/junio/2008	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
DÑA. ALTINA DE F. SEBASTIAN GONZÁLEZ		CONSEJERO	27/junio/2008	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009.
D. SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL		CONSEJERO	30/junio/2009	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
D. RAMON BARRAL ANDRADE		CONSEJERO	30/junio/2009	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009
D. ROBERTO ÁLVAREZ ÁLVAREZ		CONSEJERO	27/junio/2008	30/junio2009	Junta General de Accionistas de 30 de Junio de 2009

Número Total de Consejeros	10
-----------------------------------	----



19

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

Nombre o denominación social del consejero	Condición del consejero en el momento de cese	Fecha de baja
D. Guillermo Mesonero-Romanos Aguilar	Vocal	30/junio/2009
D. Pedro Pérez Fernández de la Puente	Vocal	30/junio/2009

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
D. MIGUEL ZORITA LEES	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	CONSEJERO DELEGADO
D. SANTIAGO MARTÍNEZ CARBALLAL	COMISION DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	Director General de Administración y Finanzas

Número total de consejeros ejecutivos	2
% total del Consejo	20 %

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
JACINTO REY GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES	JACINTO REY GONZÁLEZ
JACINTO REY LAREDO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTO Y RETRIBUCIONES	JACINTO REY GONZÁLEZ

Número total de consejeros dominicales	2
% total del Consejo	20 %

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

Nombre o denominación del consejero	Perfil
Ramón Barral Andrade	Economista
Roberto Álvarez Álvarez	Economista

Número total de consejeros independientes	2
% total del Consejo	20 %

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
FRANCISCO HERNANZ MANZANO	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO
ROBERTO REY PERALES	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO
D.FRANCIS LEPOUTRE	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO
DÑA. ALTINA DE F. SEBASTIAN GONZÁLEZ	COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO

Número total de otros consejeros externos	4
% total del Consejo	40%

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	Motivos	Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo
FRANCISCO HERNANZ MANZANO	Es administrador de Caja Castilla la Mancha Corporación, S.A.; sociedad que tiene una participación significativa en la Sociedad	CAJA CASTILLA LA MANCHA CORPORACIÓN,S.A
ROBERTO REY PERALES	Ha sido representante persona física de Caja de Ahorros Municipal de Burgos, consejero dominical de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	CAJA DE AHORROS MUNICIPAL DE BURGOS
D. FRANCIS LEPOUTRE	Ha sido representante persona física de Grupo Empresarial San José, S.A., consejero dominical de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	Grupo Empresarial San José, S.A
DÑA. ALTINA DE F. SEBASTIAN GONZÁLEZ	Ha sido representante persona física de Constructora San José, S.A., consejero dominical de Parquesol Inmobiliaria y Proyectos, S.A.	Constructora San José, S.A.



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

B.1.4 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:

Nombre o denominación social del accionista	Justificación

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:

Sí No X
No se han recibido peticiones de este tipo

Nombre o denominación social del accionista	Explicación
----	----

B.1.5 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:

Nombre del consejero	Motivo del cese
D. Guillermo Mesonero-Romanos Aguilar	Razones personales
D. Pedro Pérez Fernández de la Puente	Razones personales



B.1.6 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	Breve descripción
D. JACINTO REY GONZALEZ Y D. MIGUEL ZORITA LEES	Indistintamente TODAS Y CADA UNA DE LAS FACULTADES QUE CORRESPONDAN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SALVO LAS INDELEGABLES

B.1.7 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:

Nombre del consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado, S.A.	Consejero
	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A.	Administrador Único
	San José Concesiones y Servicios, S.A.U.	Administrador Único
	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Administrador Único
	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.U.	Administrador Único
	Udra México, S.A. de C.V.	Consejero
	Desarrollos Urbanístico Chamartín, S.A	Consejero
	Udra Valor S.A.	Administrador Único
	Pinos Altos Inversiones S.L.	Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A.	Presidente y Consejero Delegado.
	Udra Limitada	Administrador Único
	San José Construction Group Inc.	Consejero
	SJB MÜLLROSER BAUGESELLSCHAFT MBH	Administrador Solidario
	SAN JOSÉ BAU GMBH	Administrador Único
	SAN JOSÉ FRANCE SAU	Administrador
D. Santiago Martínez Carballal	Constructora San José Cabo Verde	Consejero
	San José Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	Presidente
	Constructora San José, S.A.	Consejero
	San José Tecnologías, S.A.U.	Consejero
	Comercial Udra, S.A.U.	Consejero
D. Francisco Hernanz Manzano	Cadena de Tiendas, S.A.U.	Administrador Único
	El Reino de D. Quijote, S.A.	Presidente
	Lico Inmuebles, S.A.	Consejero
	CCM Corporación, S.A.	Administrador Mancomunado
D. Roberto Rey Perales	Arquibe Activos S.L.	Consejero
	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	Consejero
	Nuevo Hospital de Burgos S.A.	Consejero

	Desarrollos Empresariales el	Consejero
	Plantío, S.L.	Consejero
	Inpsa SGPS, S.A.	Consejero
	Sociedad Gestora de Parques	Consejero
	Eólicos de Castilla y León, S.A.	Consejero
	Hermenpo Eólica, S.L	Consejero
	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	Consejero

B.1.8 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 en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo

B.1.9 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:

Sí

No

Explicación de las reglas

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

	Sí	No
La política de inversiones y financiación	X	
La definición de la estructura del grupo de sociedades	X	
La política de gobierno corporativo	X	
La política de responsabilidad social corporativa	X	
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de	X	

gestión y presupuesto anuales		
La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	X	
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	X	
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.	X	

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) **En la sociedad objeto del presente informe:**

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	1.375
Retribución variable	1.075
Dietas	108
Atenciones Estatutarias	
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	
Otros	
TOTAL:	2.558

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	
Créditos concedidos	
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	
Primas de seguros de vida	
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	

b) **Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:**

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribución fija	
Retribución variable	
Dietas	10
Atenciones Estatutarias	
Opciones sobre acciones y/u otros instrumentos financieros	
Otros	

TOTAL:	10
---------------	-----------

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Créditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	2	695
Externos Dominicales	2	1.815
Externos Independientes	2	8
Otros Externos	4	50
Total	10	2.568

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante:

Remuneración total consejeros (en miles de euros)	2.568
Remuneración total consejeros/ beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	(6%)

B.1.12 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
D. Jacinto Rey González	Presidente y Consejero Delegado Grupo Empresarial San José
D. Jacinto Rey Laredo	Vicepresidente Grupo Empresarial San José
Miguel Zorita	Consejero Delegado Grupo Empresarial San José
D. Santiago Martínez	D.G. de Administración y Finanzas
Dña. Estela Amador Barciela	D.G. RRHH, Calidad, Medio Ambiente y Comunicación
D. Antonio Moure Figueiras	D.G. Jurídico
Dña. Lourdes Freiría Barreiro	D.G. de Seguros y Riesgos
Dña. Cristina González	Directora Asesoría Fiscal
D. Valeriano García García	Consejero Delegado SJ Constructora
D. Juan Areses Vidal	D.G. Obra Civil SJ Constructora
D. Jordi Artigas Olivares	D.G. Edificación SJ Constructora
D. Pedro Aller Román	Consejero Delegado SJ Tecnologías
D. Guillermo Briones Rodino	Consejero delegado SJ energía y Medio



	Ambiente
D. Ignacio Alonso López	D.G. Comercial Udra
D. Jean Claude Curell Costanzo	Subdirector Área Internacional

Remuneración total alta dirección (en miles de euros)	4.036
--	-------

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	-
--------------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas		

	SÍ	NO
¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?		

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto:

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
<p>Por acuerdo de la Junta General de Accionistas que determinará la retribución en una asignación fija para cada ejercicio, correspondiendo al Consejo fijar las retribuciones individualizadas de los diferentes consejeros.</p> <p>Artículo 25º de los Estatutos Sociales.- Retribución a los miembros del Consejo de Administración.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Los asistentes a las reuniones del Consejo podrán percibir dietas de asistencia. 2. Asimismo, los Consejeros percibirán una retribución de la Sociedad. 3. La retribución de los distintos Consejeros podrá ser diferente en función de su carácter, ejecutivo o no, y de sus servicios a la Sociedad en general o en los órganos delegados del Consejo. <p>A estos efectos, la Junta General de accionistas fijará anualmente la cantidad de las retribuciones de los Consejeros. Corresponderá al Consejo fijar las retribuciones individualizadas de los diferentes Consejeros.</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. La Sociedad podrá contratar un seguro de responsabilidad civil para sus Consejeros. 5. En todo caso, la retribución a los miembros del Consejo de Administración se

efectuará siempre dentro de los límites establecidos por la legislación vigente en cada momento.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones:

No de forma expresa	Sí	No
A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.		X
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.		X

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

Sí No

	Sí	No
Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	x	
Conceptos retributivos de carácter variable	x	
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.		X
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán		X

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:



Sí

No X

Cuestiones sobre las que se pronuncia el informe sobre la política de retribuciones

Papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones

	Sí	No
¿Ha utilizado asesoramiento externo?		
Identidad de los consultores externos		

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
JACINTO REY GONZÁLEZ	San José Bau GMBH Pinos Altos XR, S.L. Udra Argentina, S.A. Constructora San José Argentina, S.A.	NINGUNO ADMINISTRADOR ÚNICO NINGUNO NINGUNO
JACINTO REY LAREDO	Pinos Altos XR, S.L. Udra Valor, S.A.	NINGUNO NINGUNO
ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIÁN GONZALEZ	FERROVIAL	NINGUNO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado	Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado	Descripción relación

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

Sí X No



Descripción modificaciones

Con fecha 26 de mayo de 2009 se ha modificado el Reglamento del consejo en los siguientes artículos:

Artículo 14º.- Órganos delegados y Comisiones del Consejo de Administración.

En cuanto a la Comisión Ejecutiva, se establece que:

La Comisión Ejecutiva se reunirá con arreglo al calendario de sesiones que se establezca al comienzo de cada ejercicio, sin perjuicio de lo cual se reunirá igualmente a iniciativa del Presidente, cuantas veces éste lo estime oportuno para el buen funcionamiento de la Sociedad.

El Consejo de Administración tendrá conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Ejecutiva.

Igualmente, el Consejo de Administración podrá constituir, si así lo estima conveniente o necesario, otras Comisiones asesoras, con funciones consultivas y de propuesta, entre las cuales figurarán en todo caso un Comité de Auditoría y una Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de la posible atribución de otras funciones que decida el Consejo de Administración, las Comisiones asesoras tendrán facultades de información, asesoramiento y propuesta en las materias determinadas por los artículos siguientes, así como en cualesquiera otras tenga por conveniente establecer el Consejo de Administración. Las facultades de propuesta de las Comisiones no excluyen que el Consejo pueda decidir sobre estos asuntos a iniciativa propia.

El Presidente de cada una de las Comisiones asesoras será nombrado, de entre sus miembros, por el Consejo de Administración y deberá tener, en todo caso, la condición de Consejero Independiente.

Artículo 15º.- El Comité de Auditoría: composición, funcionamiento y regulación interna.

Se modifica el apartado correspondiente al Presidente del Comité:

El Comité de Auditoría tendrá facultades de información, supervisión, asesoramiento y propuesta en las materias de su competencia. El Consejo nombrará de entre sus miembros al Presidente, que deberá ser en todo caso un Consejero Independiente.

Artículo 16º.- Competencias del Comité de Auditoría.

Que queda redactado de la siguiente forma:

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.
3. Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna establecidos por el Consejo de Administración, con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, así como proponer la selección, nombramiento, reelección o cese del Director de dichos servicios, proponer el presupuesto,

recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

4. Supervisar el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.

5. Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas, en su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

6. Cuantas otras le vengán atribuidas por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor.

En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.

B.1.19. Indique los procedimientos de 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.

En todas las circunstancias señaladas, existe una primera evaluación de la persona y sus características por la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, que examina el caso e informa lo que considere procedente. Dicho informe se traslada al Consejo, que acuerda lo que proceda, o eleva su propuesta a la Junta General.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 25 del Reglamento del Consejo dispone: Los Consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados, cuando lo decida la Junta General o cuando se encuentren incurso en alguna de las causas legalmente previstas para ello.

Los Consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar la correspondiente dimisión cuando se hallen incurso en alguna de las prohibiciones previstas en el Art. 124 de la Ley de Sociedades Anónimas y demás disposiciones legales aplicables en cada momento.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

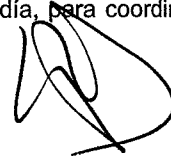
Sí

No

Medidas para limitar riesgos

Existe la figura de Consejero Delegado y un Comité Ejecutivo formado por cuatro miembros.

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

Sí

No

Explicación de las reglas

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

Sí

No

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

Adopción de acuerdos		
Descripción del acuerdo	Quórum	Tipo de Mayoría
Acuerdos sobre asuntos que figuren en el orden del día	Mitad más uno de los componentes del Consejo de Administración presentes o representados	Absoluta salvo que se expresa una mayoría superior por la legislación vigente o los Estatutos

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

Sí

No

Descripción de los requisitos

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

Sí

No

Materias en las que existe voto de calidad
El voto del Presidente tendrá carácter dirimente en caso de empate en las votaciones

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

Sí

No

Edad límite presidente



33

Edad límite consejero delegado Edad límite consejero

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del Consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

Sí No

Número máximo de años de mandato	
----------------------------------	--

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación.

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Hay una mujer consejera

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

Sí No

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

La representación deberá ser conferida a otro miembro del Consejo de Administración por escrito con carácter especial para cada Consejo.

B.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:

Número de reuniones del Consejo	8
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:

Número de reuniones de la Comisión ejecutiva	0
Número de reuniones del Comité de auditoría	4
Número de reuniones de la Comisión de nombramientos, retribuciones y buen gobierno	3



B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	13*
% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	16,25%

* Se han celebrado 8 reuniones del Consejo de Administración y se han recibido 13 delegaciones de voto a favor del Presidente del Consejo.

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

Sí No

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

Nombre	Cargo

B.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.

No los hay específicos

B.1.33 ¿El secretario del Consejo tiene la condición de consejero?

Sí No

B.1.34 Explíquese 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
Se informa por la Comisión de Nombramientos y se aprueba por el Pleno del Consejo; tanto el nombramiento como el cese.

	Sí	No
¿La Comisión de Nombramientos informa del nombramiento?	X	
¿La Comisión de Nombramientos informa del cese?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	X	
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	X	

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

Sí No

Observaciones
El Artículo 12º del Reglamento del Consejo establece en su último apartado que, el Secretario asimismo se encargará de verificar el cumplimiento por la Sociedad de la normativa sobre gobierno corporativo y de la interpretación de ésta, conforme a lo previsto en este Reglamento. Asimismo, analizará las recomendaciones en materia de gobierno corporativo que se formulen en cada momento para su posible incorporación a las normas internas de la Sociedad.

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

Corresponde al Comité de Auditoría mantener las relaciones con el auditor externo para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste.

Adicionalmente el Auditor siempre es una Empresa de Auditoría de las más importantes del mercado.

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

Sí No

Auditor saliente	Auditor entrante

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

Sí No

Explicación de los desacuerdos

B.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:

Sí No

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	93	17,5	110,5
Importe trabajos distintos de los de auditoría / Importe total facturado por la firma de auditoría (en %)	48%	4%	18,6%



B.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.

Sí

No

Explicación de las razones

B.1.39 Indique el número de años 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 años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	15	15

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría / Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	100%	100%

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
D. Jacinto Rey González	Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.	-	Consejero
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Sanjose Concesiones y Servicios, S.A.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Carlos Casado S.A.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Udra México S.A. de CV.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	Udra Valor S.A.	-	Administrador Único

D. Jacinto Rey González	Pinos Altos Inversiones S.L.	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey González	San José Bau GMBH	12%	-
D. Jacinto Rey González	Constructora San José Argentina, S.A.	5%	-
D. Jacinto Rey González	Udra Argentina, S.A.	10%	-
D. Jacinto Rey González	Pinos Altos XR, S.L.	55%	Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora San José, S.A.	-	Presidente y Consejero Delegado
D. Jacinto Rey Laredo	San José Bau GMBH	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	San José Construction Group	-	Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Limitada	-	Administrador Único
D. Jacinto Rey Laredo	SJB Mullroser Bau MBH	-	Administrador Solidario
D. Jacinto Rey Laredo	SJ France	-	Administrador
D. Jacinto Rey Laredo	Constructora Sao José Cabo Verde	-	Consejero
D. Jacinto Rey Laredo	Pinos Altos XR, S.L.	20%	-
D. Jacinto Rey Laredo	Udra Valor, S.A.	4,64%	-
D. Francisco Hernanz Manzano	El Reino de D. Quijote, S.A.	-	Presidente
D. Francisco Hernanz Manzano	Lico Inmuebles, S.A.	-	Consejero
D. Francisco Hernanz Manzano	CCM Corporación, S.A.	-	Administrador Mancomunado
Dña. Altina de Fátima Sebastián González	Ferrovial	100 acciones	-
D. Roberto Rey Perales	Arquitabe Activos S.L.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Caja de Burgos Habitarte Inmobiliaria, S.L.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Nuevo Hospital de Burgos S.A.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Desarrollos Empresariales el Plantío, SL	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Inpsa SGPS, S.A.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Sociedad Gestora de Parques Eólicos de Castilla y León, S.A.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Hermenpo Eólica, S.L.	-	Consejero
D. Roberto Rey Perales	Concessia, Cartera y Gestión de Infraestructuras, S.A.	-	Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	San José Desarrollos Inmobiliarios S.A.	-	Presidente
D. Santiago Martínez Carballal.	Constructora San José S.A.	-	Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Sanjose Tecnologías S.A.	-	Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Comercial Udra S.A.	-	Consejero
D. Santiago Martínez Carballal.	Cadena de Tiendas, S.A.	-	Adm. Único

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

Sí

No

Detalle el procedimiento
<p>Artículo 27° del Reglamento del Consejo.- Asesoramiento externo.</p> <p>Con el fin de ser auxiliados en el ejercicio de sus funciones, los Consejeros y las Comisiones y Comités del Consejo pueden solicitar al Presidente del Consejo de Administración la contratación de asesores legales, contables, financieros u otros expertos.</p> <p>El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo.</p>

B.1.42 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:

Sí

No

Detalle el procedimiento
<p>Aparte de remitir el orden del Día, se envían los documentos que merecerán especial consideración por el Consejo.</p> <p>Además de ello, se envían a los miembros de las Comisiones informativas, los documentos pertinentes para sus informes previos a las reuniones del Consejo.</p>

B.1.43 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:

Sí

No

Explique las reglas
<p>No hay reglas especiales. Opera lo establecido en art. 25 Reglamento del Consejo</p>

B.1.44 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 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

Sí

No

Nombre del Consejero	Causa Penal	Observaciones



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.

Sí

No

Decisión tomada	Explicación razonada
Procede continuar / No procede	

B.2. Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMISIÓN EJECUTIVA O DELEGADA

Nombre	Cargo	Tipología
JACINTO REY GONZALEZ	PRESIDENTE DE LA COMISIÓN	DOMINICAL
MIGUEL ZORITA LEES	VOCAL	EJECUTIVO
JACINTO REY JAREDO	VOCAL	DOMINICAL
ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIAN GONZÁLEZ	VOCAL	OTROS EXTERNOS

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
RAMON BARRAL ANDRADE	PRESIDENTE DEL COMITÉ	INDEPENDIENTE
ALTINA DE FÁTIMA SEBASTIAN GONZÁLEZ	VOCAL	OTROS EXTERNOS
ROBERTO REY PERALES	VOCAL	OTROS EXTERNOS

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS Y RETRIBUCIONES

Nombre	Cargo	Tipología
RAMON BARRAL ANDRADE	PRESIDENTE COMISION	INDEPENDIENTE
FRANCIS LEPOUTRE	VOCAL	OTROS EXTERNOS
FRANCISCO HERNANZ MANZANO	VOCAL	OTROS EXTERNOS

COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

Nombre	Cargo	Tipología

COMISIÓN DE RETRIBUCIONES

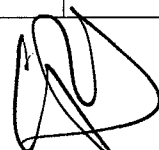
Nombre	Cargo	Tipología

COMISIÓN DE _____

Nombre	Cargo	Tipología

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones:

	Sí	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 anónima, 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	
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.	X	



B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

La Comisión Ejecutiva tiene delegadas todas las facultades del Consejo, salvo las legal o estatutariamente indelegables.

El Artículo 16° del Reglamento del Consejo de Administración establece las Competencias del Comité de Auditoría.

Sin perjuicio de otros cometidos que le asigne el Consejo de Administración, el Comité de Auditoría tendrá las siguientes competencias:

1. Informar a la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que se planteen en su seno en las materias de su competencia.
2. Proponer al Consejo de Administración, para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento de auditores externos de cuentas de la Sociedad y de su grupo consolidado, incluyendo las condiciones de contratación, el alcance del mandato profesional y, en su caso, la revocación o no renovación.
3. Supervisar el funcionamiento de los servicios de auditoría interna establecidos por el Consejo de Administración, con carácter previo al correspondiente informe de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno, así como proponer la selección, nombramiento, reelección o cese del Director de dichos servicios, proponer el presupuesto, recibir información periódica sobre sus actividades y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
4. Supervisar el proceso de información financiera y los sistemas de control interno de la Sociedad.
5. Llevar las relaciones con los auditores externos para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éstos y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como aquellas otras comunicaciones previstas, en su caso, en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.
6. Cuantas otras le vengan atribuidas por los Estatutos Sociales, el presente Reglamento, el Reglamento Interno de Conducta y otros reglamentos de la Sociedad en vigor.

En el ejercicio de sus funciones, el Comité de Auditoría podrá recabar el auxilio de expertos cuando estime que, por razones de independencia o especialización, no puede servirse de manera suficiente de los medios técnicos de la Sociedad. Asimismo, el Comité podrá recabar la colaboración de cualquier empleado o directivo de la Sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin la presencia de ningún otro directivo.

El Artículo 18° del Reglamento del Consejo de Administración establece las funciones de la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno.

Sin perjuicio de las funciones adicionales que pueda establecer el Consejo de Administración, la Comisión de Nombramientos, Retribuciones y Buen Gobierno tendrá, en su caso, los siguientes cometidos:



1. Informar y proponer el nombramiento de los miembros del Consejo de Administración, ya sea al propio Consejo para efectuarlo por cooptación para cubrir alguna vacante producida en dicho órgano, ya para proponer tal nombramiento a la Junta General de la Sociedad.
2. Determinar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, las condiciones de los contratos o acuerdos suscritos por la Sociedad con el Consejero Delegado, en su caso.
3. Informar y proponer para su aprobación por la Junta al respecto de las retribuciones a percibir por los miembros del Consejo, así como para que el Consejo apruebe lo que resulte pertinente al respecto de las dietas a satisfacer por la asistencia a sus reuniones y a las reuniones de cada Comité o Comisión del Consejo, en su caso.
4. Informar y proponer, para su aprobación por el Consejo de Administración, al respecto de la selección y el nombramiento de personal directivo de máximo nivel de la Sociedad y sus filiales, así como de la política de sus retribuciones y condiciones contractuales.
5. La supervisión y seguimiento de la transparencia en las actuaciones sociales, el cumplimiento de las normas de gobierno de la Sociedad y el cumplimiento de las normas del Reglamento Interno de Conducta por parte de los miembros del Consejo y los Directivos de la Sociedad, informando al Consejo de las conductas o incumplimientos que se produjeran, para ser corregidas, o dando cuenta, en caso de no ser corregidas, a la Junta General.
6. Proponer al Consejo de Administración, previa elaboración del correspondiente informe justificativo, la modificación del presente Reglamento.
7. En el ámbito de sus funciones elevar al Consejo de Administración, para su eventual estudio y aprobación, las propuestas que estime oportunas.

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión	Breve descripción
COMITÉ DE AUDITORIA Y COMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS, RETRIBUCIONES Y BUEN GOBIERNO	Sólo tienen funciones de asesoramiento, análisis y dictamen.
COMISIÓN EJECUTIVA	Tiene delegadas todas las facultades delegables del Consejo

B.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 regulaciones de las Comisiones del Consejo figuran en el Reglamento del Consejo que se puede leer en la página web de la Compañía.



B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

Sí

No

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva

En la Comisión Ejecutiva hay cuatro miembros. Proporcionalmente recogen la composición del Consejo según tipos de Consejeros. Pero no hay ningún independiente-externo.



C OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

Sí No

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre del accionista significativo	Nombre de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de Operación	Importes dispuestos (Miles de euros)

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

Nombre de los administradores	Nombre de la Sociedad o Entidad de su Grupo	Naturaleza de la operación	Tipo de Operación	Importes (Miles de euros)

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades 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:

Denominación social de la entidad de su grupo	Breve descripción de la operación	Importe (miles de euros)
Antigua Rehabilitalia, S.A.	Préstamo Participativo	15.200
Pontegrán, S.A.	Préstamo	14.349

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

Sí No

Nombre o denominación social del consejero	Descripción de la situación de conflicto de interés

C.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.

Se reclaman periódicamente las declaraciones preceptivas sobre este particular

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

Sí

No

Identifique a las sociedades filiales que cotizan en España:

Sociedades filiales cotizadas

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;

Sí

No

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

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

Mecanismos para resolver los eventuales conflictos de interés



D SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Riesgo de crédito

El Grupo no tiene riesgo de crédito significativo ya que sus clientes y las instituciones en las que se producen las colocaciones de tesorería o contratación de derivados son entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Los principales activos financieros del Grupo son saldos de caja y efectivo, deudores comerciales y otras cuentas a cobrar e inversiones, que representan la exposición máxima del Grupo al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo de crédito del Grupo es atribuible principalmente a sus deudas comerciales. Los importes se reflejan en el balance de situación consolidado netos de provisiones para insolvencias, estimadas por la Dirección del Grupo en función de la experiencia de ejercicios anteriores y de su valoración del entorno económico actual. El importe de los activos financieros reconocidos en los estados financieros consolidados, neto de las posibles pérdidas por deterioro, representa la máxima exposición del Grupo a riesgo de crédito, sin tener en cuenta las garantías constituidas u otras mejoras crediticias.

El riesgo de crédito de fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado porque las contrapartes son entidades bancarias a las que las agencias de calificación crediticia internacionales han asignado altas calificaciones.

El Grupo no tiene una concentración significativa de riesgo de crédito, estando la exposición distribuida entre un gran número de clientes.

El Grupo tiene contratado un seguro de crédito que permite reducir el riesgo de crédito comercial por las operaciones realizadas con deudores.

El Grupo realiza seguimiento y tiene establecidos procedimientos concretos de gestión de los créditos, estableciendo condiciones para la aceptación de los pedidos, y realizando seguimientos periódicos de los mismos.

Riesgo de interés

Se manifiesta por las variaciones en los flujos futuros de efectivo de la deuda contratada a tipo de interés variable (o con vencimiento a corto plazo) como consecuencia de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El objetivo de la gestión de este riesgo es amortiguar los impactos en el coste de la deuda motivados por las fluctuaciones de dichos tipos de interés. Para ello se contratan derivados financieros que aseguran tipos de interés fijos o bandas estrechas de fluctuación de los mismos, para una parte sustancial del endeudamiento que pueda ver afectado por dicho riesgo.

Exposición al riesgo de cambio

El Grupo no tiene ni ha efectuado en 2009 operaciones de cobertura sobre el riesgo de cambio por importe relevante. Su exposición en divisa corresponde a sus participaciones en las sociedades extranjeras, cuya financiación se contrata en moneda local.

Exposición al riesgo de liquidez

El Grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y capacidad suficiente para liquidar posiciones de mercado. El Grupo determina sus necesidades de tesorería, a través del presupuesto de tesorería, con un horizonte temporal de 12 meses. La

Dirección Financiera del Grupo considera que el marco de financiación acordado es lo suficientemente flexible como para adecuarse a las necesidades de carácter dinámico de los negocios subyacentes.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo:

Sí No

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

Riesgo materializado en el ejercicio	Circunstancias que lo han motivado	Funcionamiento de los sistemas de control

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control:

Sí No
No específicamente

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la Comisión u Órgano	Descripción de funciones

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

E JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

Sí

No

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para los supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria		
Quórum exigido en 2ª convocatoria		

Descripción de las diferencias

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales:

Sí

No

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

	Mayoría reforzada distinta a la establecida art. 103.2 LSA para los supuestos del 103.1	Otros supuestos de mayoría reforzada
% establecido por la entidad para la adopción de acuerdos		
Describa las diferencias		

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No los hay.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Se realizan los anuncios legales.

Se pone toda la documentación a disposición de los accionistas, o se les envía gratuitamente si lo piden

La Oficina de atención al accionista contesta todas las preguntas que se formulen

Se publican todos los documentos en la página Web de la Compañía

Se dan amplias explicaciones en la Junta, por el Presidente y miembros de la Mesa



Se contesta a las solicitudes de información que se reciben en diferentes momentos.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

Sí No

Detalle las medidas
Actúa como Secretario el Secretario del Consejo. Suele pedirse la intervención de Notario. Se conceden turnos para solicitar informes y manifestar posiciones.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

Durante el ejercicio se ha modificado el Reglamento de la Junta con fecha 30 de junio de 2009 en los siguientes aspectos:

Artículo 5 del Reglamento de la Junta General:

Con el fin de adaptar los Estatutos Sociales a lo previsto en la Recomendación 3ª del Código Unificado de Buen Gobierno, se propone incluir un nuevo párrafo al final del artículo 5, de tal forma que se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la Sociedad.

Artículo 9.1 del Reglamento de la Junta General:

Se modifica el artículo 9.1 del Reglamento de la Junta General a fin de suprimir las limitaciones al derecho de representación de los accionistas en las Juntas Generales y establecer que todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General por medio de otra persona, sea o no accionista.

Se modifica el artículo 13.1 del Reglamento de la Junta General con el fin de que contemple los supuestos a los que se extiende ahora el quórum de constitución de la Junta General para adoptar acuerdos especiales, de acuerdo con la modificación del artículo 103 de la Ley de Sociedades Anónimas introducida por la LME: "el aumento o la reducción de capital y cualquier otra modificación de estatutos sociales, la emisión de obligaciones, la supresión o limitación del derecho de adquisición preferente de nuevas acciones, así como la transformación, la fusión, la escisión o la cesión global de activo y pasivo y el traslado de domicilio al extranjero".

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Fecha Junta General	Datos de asistencia			Total	
	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		
			Voto electrónico		Otros
30/06/09	5,85%	74,95%		80,8%	

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.



Aprobación de las Cuentas Anuales e Informe de Gestión individual de la Sociedad y las Cuentas Anuales e Informe de Gestión del Grupo consolidado, correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2008 y aplicación del resultado. Aprobación de la gestión social.

Modificación de Estatutos como consecuencia de la introducción en dicho texto de determinadas recomendaciones de buen gobierno y otras mejoras técnicas en materia de gobierno corporativo (artículo 16.5 (Derecho de asistencia y representación en la Junta General), artículo 32.2 (Otros Comités y Comisiones), artículo 33.A).2. (El Comité de Auditoría. Composición y Cargos) y artículo 33.C) (El Comité de Auditoría. Competencias)).

Adaptación del texto actual de los Estatutos Sociales a las modificaciones introducidas por la Ley 3/2009, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (modificación del artículo 8.1 (Aumentos de capital) y del artículo 17.2 (Constitución de la Junta. Supuestos especiales)).

Aprobación de un nuevo texto refundido de Estatutos Sociales.

Aprobación de modificaciones al Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad a fin de introducir en dicho texto determinadas recomendaciones de buen gobierno y otras mejoras técnicas en materia de gobierno corporativo (artículo 5 (Competencias de la Junta General) y artículo 9 (Derecho de representación)).

Adaptación del texto actual del Reglamento de la Junta General de Accionistas a las modificaciones introducidas por la Ley 3/2009, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles (modificación del artículo 13.1 (Constitución de la Junta General)).

Aprobación texto refundido del Reglamento de la Junta General de Accionistas de la Sociedad.

Información a la Junta General sobre las modificaciones acordadas al texto anterior del Reglamento del Consejo de Administración.

Fijación del número de los miembros del Consejo de Administración. Cese, reelección, nombramiento y ratificación, en su caso, de Administradores.

Reelección de Auditores de Cuentas tanto de la Sociedad como del Grupo Consolidado para el ejercicio social comprendido entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2009.

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social mediante aportaciones dinerarias, al amparo de lo establecido en el artículo 153.1.b) de la Ley de Sociedades Anónimas y, en su caso, para excluir el derecho de suscripción preferente conforme a lo establecido en el artículo 159.2 de la misma Ley.

Delegación en el Consejo de Administración de la facultad de emitir obligaciones, bonos y demás valores de renta fija, tanto de naturaleza simple como canjeable y/o convertible, así como "warrants" sobre acciones de nueva emisión o acciones en circulación de la Sociedad u otras sociedades de su Grupo o no, con posibilidad de exclusión del derecho de suscripción preferente. Fijación de los criterios para la determinación de las bases y modalidades de la conversión y/o canje, a tipo fijo o variable. Atribución al Consejo de Administración de la facultad de aumentar el capital social en la cuantía necesaria para atender a la conversión. Autorización para que la Sociedad pueda garantizar obligaciones de todo orden que se puedan derivar para sus sociedades filiales de las emisiones de valores de renta fija.

Autorización para que la Sociedad pueda proceder a la adquisición, directamente o a través de sociedades del Grupo, así como a la aceptación en prenda, de acciones propias, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 75 de la Ley de Sociedades Anónimas, estableciendo los límites o requisitos de estas adquisiciones. Delegación en el Consejo de Administración de las facultades necesarias para la ejecución de los acuerdos que adopte la Junta a este respecto.

El detalle de estos acuerdos figura en la página web de la Compañía.



E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General:

Sí

No

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	Según el art. 16 de los Estatutos es preciso ser titular a título individual o en agrupación cien acciones para asistir a la Junta General
--	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la Junta General.

Las entidades depositarias de las acciones facilitan a los accionistas los textos posibles de delegación.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

Sí

No

Describe la política

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

Toda la información relativa a gobierno corporativo, es accesible en la página web de la Sociedad (www.grupo-sanjose.biz), en el apartado de menú principal "Accionistas e Inversores", en el subapartado Gobierno Corporativo.



F 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 supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

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.

Cumple Explique

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.

Cumple Cumple parcialmente Explique 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Cumple Explique

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 Cumple parcialmente Explique

Algunas propuestas se votan de forma separada; otras de forma conjunta; en algunas hay votos singulares mediante delegación de voto.

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 Explique

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 Cumple parcialmente Explique

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.

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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

Cumple, en los términos que se han en los apartados de este informe.

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.

Cumple X Explique

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: B.1.3

Cumple X Cumple parcialmente Explique

Cumple, en los términos que se han expuesto bajo epígrafes anteriores

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Cumple x Explique No aplicable

12. 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.

Cumple Explique

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Cumple Explique

El porcentaje de capital no representado directamente en el Consejo es pequeño.

14. 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 accionarial 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

16. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

17. 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.



Cumple Cumple parcialmente Explique X No aplicable

No hay normas especiales para ello.

18. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

19. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

20. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

21. 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 X Cumple parcialmente Explique No aplicable

22. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique X

No se hace evaluación formal.

23. 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.

Cumple X Explique

24. 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.

Cumple Explique

No se ha planteado por ningún Consejero la necesidad de asesoramiento personal distinto del facilitado por los servicios de la Compañía y por los establecidos por el propio Consejo o por la Junta.

25. 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 Cumple parcialmente Explique

En las reuniones del Consejo se dedican frecuentemente largos espacios para el análisis, información y reflexión conjunta de los problemas de la empresa y del entorno.

26. 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.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

La sociedad exige a los Consejeros la dedicación suficiente, pero no hay mecanismos formales ni reglas al efecto.

27. 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.**

Cumple Cumple parcialmente Explique

28. 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 Cumple parcialmente Explique



29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Cumple Explique X

No hay regla al efecto, pero no hay nadie que esté en tales condiciones.

30. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

31. 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 descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultas 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 12.

Cumple X Explique

No ha habido ocasión de aplicar esta recomendación.

32. Que las sociedades establezcan 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 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 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, 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 de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

33. 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.



60

Cumple X Cumple parcialmente Explique No aplicable

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique No aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) **Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;**
- b) **Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:**
 - i) **Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.**
 - ii) **Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;**
 - iii) **Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (*bonus*) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y**
 - iv) **Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.**
- c) **Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.**
- d) **Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:**
 - i) **Duración;**
 - ii) **Plazos de preaviso; y**
 - iii) **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.**

Cumple Cumple parcialmente Explique X

Respecto de los Consejeros, bajo otros epígrafes constan los conceptos retributivos y su aplicación.

36. 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 Explique X

Por el momento no se ha aplicado ningún plan en este sentido



37. 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 X Explique

38. 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 X Explique No aplicable

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen 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.

Cumple X Explique No aplicable

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Cumple Cumple parcialmente Explique X

El sistema retributivo es informado por la Comisión correspondiente del Consejo, y sometido a aprobación del Consejo, antes de ser, a su vez, sometido a aprobación de la Junta.

No se somete a la Junta un informe formalmente separado de esta propuesta.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:

- i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
- ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
- iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
- iv) 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;
- v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;

- vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
- vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
- viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.
- b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:
- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.
- c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Cumple Cumple parcialmente Explique

42. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

43. 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.

Cumple Explique No aplicable

44. 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 exclusivamente 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

45. 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.

Cumple X Explique

46. 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 X Explique

47. 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.

Cumple X Explique

48. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

49. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

a) 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.

b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

c) 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.

d) 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) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.

b) 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.

c) 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 se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;

iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.

d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

51. 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 X Explique

52. 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.

Cumple X Cumple parcialmente Explique

53. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Cumple Explique No aplicable

No se cumple. Por la estructura accionarial y la representación en el Consejo de todos los paquetes significativos, hay pocos Consejeros independientes (dos). La mayoría son externos.

55. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

56. 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 si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

57. 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.

Cumple Cumple parcialmente Explique No aplicable

58. 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 Explique No aplicable

G OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe.

En concreto, indique 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.

Definición vinculante de consejero independiente:

Indique si alguno de los consejeros independientes tiene o ha tenido alguna relación con la sociedad, sus accionistas significativos o sus directivos, que de haber sido suficientemente significativa o importante, habría determinado que el consejero no pudiera ser considerado como independiente de conformidad con la definición recogida en el apartado 5 del Código Unificado de buen gobierno:

Sí

No

Nombre del consejero	Tipo de relación	Explicación



Este informe anual de gobierno corporativo ha sido aprobado por el Consejo de Administración de la sociedad, en su sesión de fecha 28 de febrero de 2008.

Indique si ha habido Consejeros que hayan votado en contra o se hayan abstenido en relación con la aprobación del presente Informe.

Sí

No


Nombre o denominación social del consejero que no ha votado a favor de la aprobación del presente informe	Motivos (en contra, abstención, no asistencia)	Explique los motivos

25 de febrero de 2010

FIRMA DE LOS ADMINISTRADORES

A los efectos del RD 1362/2007, de 19 de octubre (art. 8.1 b) y art. 10) los Administradores de Grupo Empresarial San José, S.A. abajo firmantes, realizan la siguiente declaración de responsabilidad:

Que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales consolidadas elaboradas con arreglo a los principios de contabilidad aplicables ofrecen la imagen fiel del patrimonio consolidado, de la situación financiera consolidada y de los resultados consolidados del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomados en su conjunto, y que el informe de gestión consolidado incluye el análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición del emisor y de las empresas comprendidas en la consolidación tomadas en su conjunto, junto con la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan. Los Administradores, en prueba de su conformidad, firman a continuación.



Las presentes Cuentas Anuales constituidas por el Balance de Situación consolidado, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada, el Estado de cambios en el Patrimonio consolidado, el Estado de flujos de efectivo consolidado y la Memoria consolidada, así como el Informe de Gestión consolidado adjunto y el Informe de Gobierno Corporativo, extendidos en 176 folios de papel común, por una sola cara, han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad, con fecha 25 de febrero de 2010.

D. Jacinto Rey González

D. Jacinto Rey Laredo

D. Miguel Zorita Lees

D. Ramón Barral Andrade

D^a. Altina de Fátima Sebastián González

D. Francis Lepoutre

D. Francisco Hernanz Manzano

D. Roberto Rey Perales

D. Roberto Alvarez Alvarez

D. Santiago Martínez Carballal

Diligencia por hacer constar que falta la firma del
consejero D. Roberto Alvarez por estar ausente de la reunión
del consejo en la que debió su representación en el momento
de la firma de las cuentas.