CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

Cuentas anuales abreviadas
correspondientes al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

Urzaiz, 20 - 2ª
36201 Vigo (Pontevedra)
España
Tel. +34 986 441 096
Fax +34 986 441 540

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de Construziona Galicia, S.L. por encargo de los Administradores

1. Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Construziona Galicia, S.L., que comprenden el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales abreviadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales abreviadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

2. Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Construziona Galicia, S.L. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales abreviadas como cuentas anuales iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2 b) de la memoria "Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorpora el balance de situación abreviado y la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada incluidos en las cuentas anuales abreviadas aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008. Con fecha 14 de mayo de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Construziona Galicia, S.L., y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos
Socio – Auditor de cuentas

2 de diciembre de 2009

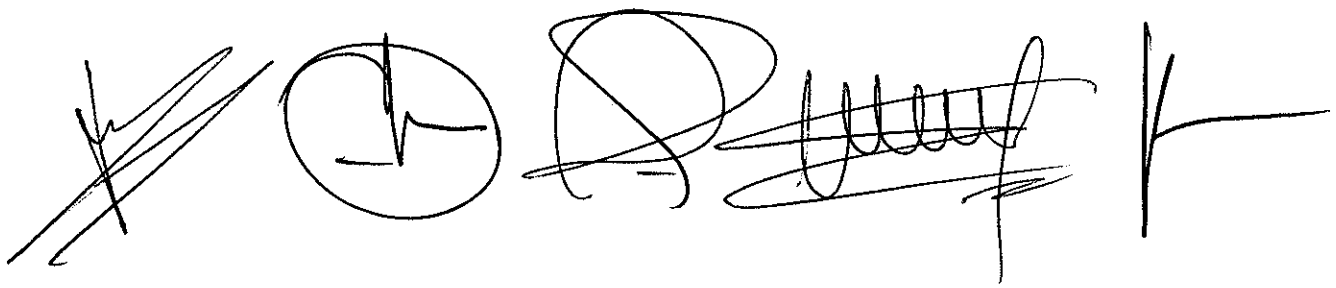
PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. - R. M. Madrid, hoja 87.250-1, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - CIF: B-79 031290

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas	2008
A) Activo no corriente		**4.325**
I. Inmovilizado material		**4.295**
II. Inversiones financieras a largo plazo		**30**
B) Activo corriente		**29.038.980**
I. Existencias		**28.310.961**
1. Materias primas	6	28.310.961
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**659.336**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7	2.129
2. Otros créditos con las Administraciones públicas	7	657.207
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**68.683**
1. Bancos		67.792
2. Otros activos líquidos equivalentes		891
Total activo (A+B)		**29.043.305**

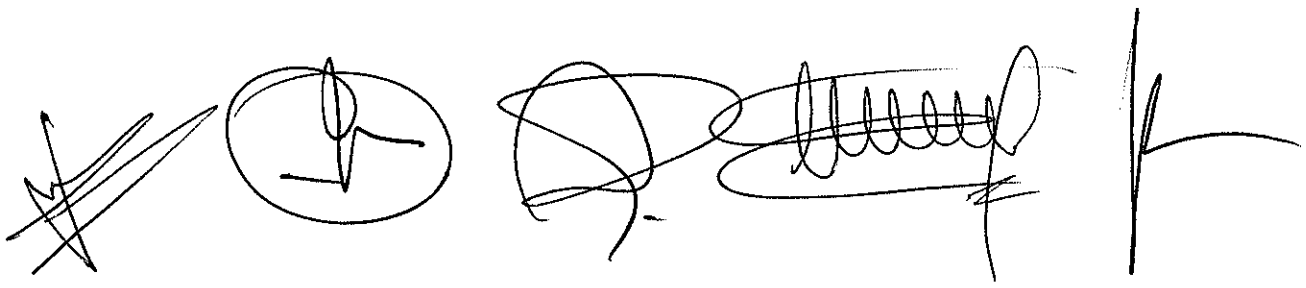
PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2008
A) Patrimonio Neto		**340.251**
A-1) Fondos propios		**340.251**
I. Capital	9	**508.170**
II. Resultados de ejercicios anteriores		**(22.941)**
III. Resultado del ejercicio		**(144.978)**
B) Pasivo no corriente		**18.699.588**
I. Deudas con entidades de crédito a largo plazo	7	**18.699.588**
C) Pasivo corriente		**10.003.466**
I. Deudas a corto plazo	7	**643.118**
II. Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo	7 y 8	**539.800**
III. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	7	**8.820.548**
1. Proveedores		4.287.541
2. Anticipos de clientes	6 y 7	4.525.776
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas		7.231
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		**29.043.305**



CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) Operaciones continuadas:	**NOTA**	**2008**
1. Aprovisionamientos		**-**
a) Consumo materias primas y otras materias consumibles	11	-
b) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprov.		-
2. Otros gastos de explotación		**(146.563)**
a) Servicios exteriores	11	(146.563)
3. Amortización del inmovilizado		**(3.831)**
4. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		**1.244**
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4)		**(149.150)**
5. Ingresos financieros		**4.395**
a) De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.395
a 1) De empresas del grupo y asociadas		4.395
6. Gastos financieros		**(223)**
a) Por deudas con terceros		(223)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (5+6)		**4.172**
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		**(144.978)**
7. Impuestos sobre beneficios	10	-
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+7)		**(144.978)**
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4)		**(144.978)**



CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	Notas	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias		**(144.978)**
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto		-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B +C)		**(144.978)**

B) ESTADO ABREVIADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

	Capital		Resultados de ejercicios	Resultado del	
	Escriturado	No Exigido	anteriores	ejercicio	Total
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	**1.508.170**	-	**(740.160)**	**(282.781)**	**485.229**
I. Ajustes por cambios de criterio 2007	-	-	-	-	-
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	**1.508.170**	-	**(740.160)**	**(282.781)**	**485.229**
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(144.978)	(144.978)
II. Operaciones con socios o propietarios	(1.000.000)	-	1.000.000	-	-
1. Reducción de capital	*(1.000.000)*	-	*1.000.000*	-	-
III. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(282.781)	282.781	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008	**508.170**	-	**(22.941)**	**(144.978)**	**340.251**

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

Memoria de las cuentas anuales abreviadas correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la Sociedad

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L. (en adelante la Sociedad) se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 25 de noviembre de 2004, con domicilio social en Avenida de Gran Vía 161-1º C de Vigo, y figura inscrita en el Registro Mercantil de Pontevedra al Tomo 3053, folio 160, Hoja PO-36868, Inscripción 1ª.

El objeto social de la Sociedad consiste en:

1. La promoción, adquisición, construcción, arrendamiento, explotación y venta de bienes inmuebles de cualquier tipo
2. La gestión y desarrollo de proyectos urbanísticos o inmobiliarios.
3. La compra, venta, administración, arrendamiento y explotación, bajo cualquier forma o modalidad, de fincas rústicas o urbanas y la realización de toda clase de operaciones inmobiliarias.
4. La contratación, gestión y ejecución de toda clase de obras y construcciones.
5. La dirección, supervisión y asesoramiento en la ejecución de todo tipo de obras y construcciones.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios, la cual se espera que se produzca sin modificaciones.

b) Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

En cumplimiento de la legislación vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008 son las primeras cuentas anuales que se presentan de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007 de 16 de Noviembre, y que entró en vigor el 1 de enero de 2008 (en adelante, PGC 2007). Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007 se formularon de acuerdo con el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, que estuvo en vigor hasta el 31 de diciembre de 2007 (en adelante, PGC 1990).

A los efectos de la obligación establecida en el artículo 35.6 del Código de Comercio, y a los efectos derivados de la aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2008, se consideran cuentas anuales iniciales. La Sociedad ha optado por no incluir información comparativa del ejercicio 2007 adaptada al PGC 2007, que, por lo tanto se ha aplicado por primera vez en el ejercicio 2008.

Sin perjuicio de lo anterior, a continuación se presenta la información exigida por la Disposición adicional única y la disposición transitoria cuarta del Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre referida, al balance, y a la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el PGC 1990:

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.
BALANCES DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

ACTIVO	2007 Euros	PASIVO	2007 Euros
INMOVILIZADO		**FONDOS PROPIOS**	
Gastos de establecimiento	0	Capital suscrito	1.508.170
Inmovilizaciones inmateriales	701	Reservas	-
Inmovilizaciones materiales	7.424	Resultados de ejercicios anteriores	(740.160)
Inmovilizaciones financieras	31	Resultado del ejercicio	(282.781)
	8.156	**Total fondos propios**	**485.229**
GASTOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	**2**		
ACTIVO CIRCULANTE		**ACREEDORES A LARGO PLAZO**	
Existencias	**19.373.648**	Deudas con entidades de crédito l/p	12.795.000
		Otras deudas	273.644
Deudores-			**13.068.644**
Clientes por ventas y prestación de servicios			
Administraciones Públicas	323.720		
	323.720	**ACREEDORES A CORTO PLAZO**	
Inversiones financieras temporales-		Deudas con entidades de crédito c/p	103.376
Depósitos Constituídos a c/p	580	Deudas con socios y administradores	11.600
	580	Acreedores comerciales	6.093.898
		Otras deudas no comerciales	5.177
Tesorería	**61.818**		**6.214.051**
Total activo circulante	**19.759.766**		
TOTAL ACTIVO	**19.767.924**	**TOTAL PASIVO**	**19.767.924**

CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

DEBE	2007 Euros	HABER	2007 Euros
GASTOS:		**INGRESOS:**	
Aprovisionamientos	-	Importe neto de la cifra de negocios	-
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	18.626	Otros ingresos de explotación	-
Otros gastos de explotacion	117.143		
Beneficios de explotación	-	**Pérdidas de explotación**	**135.769**
		Ingresos de valores mobiliarios	7.067
Gastos financieros y gastos asimilados	154.501	Otros intereses e ingresos asimilados	-
Resultados financieros positivos	-	**Resultados financieros negativos**	**147.434**
Beneficios de la actividades ordinarias	-	**Pérdidas de las actividades ordinarias**	**283.203**
Gastos y pérdidas de otros ejercicios	-	Ingresos extraordinarios	422
Resultados extraordinarios positivos	**422**	**Resultados extraordinarios negativos**	-
Beneficios antes de impuestos	-	**Pérdidas antes de impuestos**	**282.781**
Impuesto sobre Sociedades	-		
Resultado del ejercicio - Beneficios	-	**Resultado del ejercicio - Pérdidas**	**282.781**

El Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las normas contables establecidas en el PGC 2007 no presentan diferencias.

La Sociedad ha optado por valorar todos los elementos patrimoniales recogidos en su balance de apertura a la fecha de transición conforme a los principios y normas vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del PGC 2007, con la excepción de los instrumentos financieros que se valoran por su valor razonable.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales están expresadas en euros

c) *Principios contables*

En la elaboración de las cuentas anuales abreviadas se han aplicado los principios contables que se resumen en la Nota 4. No existe ningún principio contable obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales abreviadas, se haya dejado de aplicar.

d) *Cuentas anuales abreviadas*

Por cumplir las condiciones establecidas en la normativa mercantil vigente aplicable a la Sociedad, los Administradores presentan las cuentas anuales en forma abreviada.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales abreviadas están expresadas en euros.

e) *Aspectos relativos de la valoración y estimación de la incertidumbre*

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias. Básicamente estas estimaciones se refieren al valor recuperable de los activos sujetos a deterioro (ver nota 6) basadas en tasaciones realizadas por terceros independientes y valor de mercado de determinados instrumentos financieros (ver nota 7).

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se han utilizado estimaciones y juicios que tengan, a estimación de los administradores de la Sociedad, un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los valores en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

f) Empresa en funcionamiento

Las cuentas anuales han sido preparadas bajo el principio de gestión continuada, debido a que los Administradores de la Sociedad consideran que los ingresos que generarán las actividades de la Sociedad serán suficientes para ello.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad del ejercicio 2008, que los Administradores Mancomunados someterán a la aprobación del Socio Único, es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(144.978)
Propuesta de distribución:	
A resultados negativos de ejercicios anteriores	
Total distribuido	(144.978)

4. Normas de registro y valoración

Los criterios y principios contables más importantes que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales abreviadas son los que se resumen a continuación:

a) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se reconocen por su precio de adquisición o coste de producción menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas reconocidas.

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes.

Los costes de ampliación, modernización o mejora de los bienes del inmovilizado material se incorporan al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, y siempre que sea posible conocer o estimar el valor contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

Los costes de reparaciones importantes se activan y se amortizan durante la vida útil estimada de los mismos, mientras que los gastos de mantenimiento recurrentes se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

La amortización del inmovilizado material, con excepción de los terrenos que no se amortizan, se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de su vida útil estimada, atendiendo a la depreciación efectivamente sufrida por su funcionamiento, uso y disfrute. Las vidas útiles estimadas son de 10 años.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisa, ajustándose si fuese necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor contable de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos por la venta con el valor contable y se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias.

b) Existencias

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

Se consideran como obras en curso los costes incurridos en las promociones inmobiliarias, o parte de las mismas, cuya construcción no ha sido finalizada a la fecha de cierre del ejercicio. En estos costes se incluyen los correspondientes al solar, urbanización y construcción, la activación de los gastos financieros incurridos durante el período de construcción, así como otros costes directos e indirectos imputables a los mismos.

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

c) Activos financieros

Préstamos y partidas a cobrar

Los préstamos y partidas a cobrar son activos financieros no derivados con cobros fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y partidas a cobrar se incluyen en "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" en el balance.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento.

No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias por deterioro de valor si existe evidencia objetiva de que no se cobrarán todos los importes que se adeudan.

El importe de la pérdida por deterioro del valor es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados al tipo de interés efectivo en el momento de reconocimiento inicial. Las correcciones de valor, así como en su caso su reversión, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Patrimonio neto

El capital social está representado por participaciones ordinarias. En el caso de adquisición de participaciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas participaciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

e) Débitos y partidas a pagar

Esta categoría incluye débitos por operaciones comerciales y débitos por operaciones no comerciales. Estos recursos ajenos se clasifican como pasivos corrientes, a menos que la Sociedad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

Estas deudas se reconocen inicialmente a su valor razonable ajustado por los costes de transacción directamente imputables, registrándose posteriormente por su coste amortizado según el método del tipo de interés efectivo. Dicho interés efectivo es el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la corriente esperada de pagos futuros previstos hasta el vencimiento del pasivo.

No obstante lo anterior, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual se valoran, tanto en el momento inicial como posteriormente, por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

f) Impuesto sobre Sociedades

El gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar

cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.

Se reconocen impuestos diferidos sobre las diferencias temporarias que surgen en inversiones en dependientes, asociadas y negocios conjuntos, excepto en aquellos casos en que la Sociedad puede controlar el momento de reversión de las diferencias temporarias y además es probable que éstas no vayan a revertir en un futuro previsible.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se registran por el valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y los servicios prestados en el curso ordinario de las actividades de la Sociedad, menos devoluciones, rebajas, descuentos y el impuesto sobre el valor añadido.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad y se cumplen las condiciones específicas para cada una de las actividades.

h) Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

i) Medio ambiente

Las acciones llevadas a cabo por la Sociedad en materia de medio ambiente son imputadas al resultado en el ejercicio en que se producen.

En el caso de que dichas acciones supongan la adquisición, renovación, ampliación o mejora de un inmovilizado, serán activadas en el inmovilizado de la sociedad aplicando los mismos criterios de amortización que para las inmovilizaciones materiales.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo del tipo de interés y riesgo de precios), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa de gestión del riesgo global de la Sociedad se centra principalmente en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

a) *Riesgo de mercado*

- Riesgo de tipo de cambio. La Sociedad no opera en el ámbito internacional y, por tanto, no está expuesta a riesgo de tipo de cambio por operaciones con divisas.

- Riesgo de precio. Los Administradores de la Sociedad estiman que la misma no está expuesta a riesgos de precios pues no posee inversiones clasificadas en el balance como disponibles para la venta o inversiones en títulos de capital de carácter significativo.

- Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable. Dado que la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

  El riesgo de tipo de interés de la Sociedad se acotaría por tanto a los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

b) *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito surge de efectivo y equivalentes al efectivo y depósitos con bancos e instituciones financieras, así como de clientes por operaciones de carácter comercial. En relación con los bancos e instituciones financieras, únicamente se aceptan entidades de reconocida solvencia nacional e internacional.

En relación con las cuentas a cobrar, el control de crédito evalúa la calidad crediticia del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores. Se establecen por parte de la Dirección unos límites individuales de crédito en función de las clasificaciones internas. Regularmente se hace un seguimiento de la utilización de los límites de crédito y de los importes vencidos por antigüedad de cara a realizar una gestión activa y efectiva de la cobrabilidad.

c) *Riesgo de liquidez*

En función de la situación financiera de la Sociedad, disponibilidad de financiación y su capacidad para generar flujos de efectivo positivos la Dirección considera que no existirá problema alguno para que la Sociedad pueda afrontar el vencimiento de sus pasivos exigibles de acuerdo con vencimientos estipulados.

d) *Estimación del valor razonable*

El valor razonable de los instrumentos financieros que se comercializan en mercados activos (tales como los títulos mantenidos para negociar y los disponibles para la venta) se basa en los precios de mercado a la fecha del balance. El precio de cotización de mercado que se utiliza para los activos financieros es el precio corriente comprador.

El valor razonable de los instrumentos financieros que no cotizan en un mercado activo se determina usando técnicas de valoración.

Se asume que el valor en libros de los créditos y débitos por operaciones comerciales se aproxima a su valor razonable. El valor razonable de los pasivos financieros a efectos de la presentación de información financiera se estima descontando los flujos contractuales futuros de efectivo al tipo de interés corriente del mercado del que puede disponer la Sociedad para instrumentos financieros similares.

6. Existencias

Las existencias al 31 de diciembre de 2008 se corresponden con el coste de construcción de un edificio de viviendas en Portonovo (Pontevedra). El coste de adquisición de los terrenos asciende a 9.655.172 euros, los cuales están hipotecados en garantía de la devolución de préstamos obtenidos por la Sociedad (Nota 7).

Euros	Saldo a 31.12.07	Altas	Saldo a 31.12.08
Edificios en construcción de ciclo largo	19.373.648	8.937.313	28.310.961
Total	**19.373.648**	**8.937.313**	**28.310.961**

Durante 2008 la Sociedad ha activado certificaciones de obra por importe de 7.646 miles de euros y gastos financieros por importe de 819 miles de euros.

A 31 de diciembre de 2008 existen compromisos firmes de venta de la promoción por los que se han entregado anticipos por importe de 4.526 miles de euros.

7. Análisis de instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es el siguiente:

	Préstamos y partidas a cobrar
Activos financieros a corto plazo:	
Clientes	2.129
Créditos con las Administraciones Públicas	657.207
	659.336

Los créditos con las Administraciones Públicas se corresponden al IVA soportado en las compras pendiente de devolución.

	Débitos y partidas a pagar
Pasivos financieros a largo plazo:	
Deudas con entidades de crédito	18.699.588
Pasivos financieros a corto plazo:	
Deudas con entidades de crédito	643.118
Deudas con empresas del Grupo	539.800
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8.820.548
	10.003.466

En el epígrafe "Deudas con Entidades de Crédito" la Sociedad tiene registrado un préstamo hipotecario por importe de 18.699.580 euros. El importe del préstamo, inicialmente concedido por un límite de 11,2 millones de euros, fue ampliado durante el ejercicio 2007 por importe adicional de 9,8 millones de euros, que podrán ser dispuestos por la compañía hasta el 31 de enero de 2010.

El importe de los vencimientos en cada uno de los cinco años siguientes al cierre del ejercicio y hasta su cancelación, en función del importe efectivamente dispuesto al 31 de diciembre de 2008, es el siguiente:

Ejercicio	Euros
2008	-
2009	448.898
2010	507.678
2011	529.023
2012	551.259
2013 y ss	17.111.628
Total	**19.148.486**

El tipo de interés medio de esta deuda es de Euríbor a 3 meses + 0,35%. El importe de los intereses devengados no vencidos al 31 de diciembre de 2008 ascienden a 194 miles de euros.

En el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" se registran retenciones de garantía realizadas a la constructora de la promoción por importe de 656 miles de euros, y anticipos de clientes por 4.526 miles de euros.

7. Operaciones con partes vinculadas

La Sociedad mantiene créditos en cuenta corriente concedidos por los socios de la misma. Los saldos dispuestos al 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Euros	Importe
Inasus Cartera, S.L.	222.000
Inversiones y Promociones MBA Noroeste, S.A.	226.000
CxG Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	91.500
Juan Cabanelas Rodríguez	300
Total	**539.800**

Todos los créditos devengan intereses a precios de mercado.

8. Fondos propios

Con fecha 01 de septiembre de 2008, la Junta General de Socios de la Sociedad acordó reducir el capital social en 1.000 miles de euros, mediante la amortización de 100.000 participaciones sociales de 10 euros de valor nominal cada una. Las participaciones han sido amortizadas por los socios en función a su porcentaje de participación.

El capital social a 31 de diciembre de 2008 está representado por 50.817 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 50.817, ambos inclusive, las cuales están desembolsadas en su totalidad.

Todas las participaciones constitutivas del capital social gozan de los mismos derechos, no existiendo restricciones estatutarias a su transferibilidad entre socios, ni están admitidas a cotización.

La distribución del capital social de la sociedad al cierre del ejercicio es el siguiente:

	% participación
Inasus Cartera, S.L.	40%
Inversiones y Promociones MBA Noroeste, S.A.	40%
CxG Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	17%
Juan Cabanelas Rodríguez	3%

Reserva legal

La dotación a la reserva legal se determina de acuerdo con lo indicado en la legislación vigente que establece que las sociedades vendrán obligadas a destinar a esta reserva un 10% de los beneficios del ejercicio hasta constituir una reserva que alcance, al menos, el 20% del capital. Esta reserva, mientras no supere el límite indicado, no es de libre disposición, excepto en caso de liquidación y solo podrá utilizarse para compensar pérdidas y aumentar el capital social en los términos establecidos por la legislación vigente.

9. Situación fiscal

El resultado económico antes de impuestos obtenido por la Sociedad durante el ejercicio 2008 coincide con la base imponible del impuesto de Sociedades.

En el presente ejercicio se ha visto reducido el gravamen aplicable en concepto de Impuesto de Sociedades, pasando de 32,5 a 30 puntos porcentuales.

La Sociedad ha generado unas bases imponibles negativas por importe de 1.022.941 euros, según el siguiente detalle:

Ejercicio	Euros
2005	375.059
2006	365.101
2007	282.781
2008	144.978
Total	**1.167.919**

Con carácter general, las bases imponibles negativas podrán ser compensadas con las rentas positivas de los períodos impositivos que concluyan en los 15 años inmediatos y sucesivos, en determinadas condiciones. No obstante, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación por parte de las autoridades fiscales de los ejercicios en que se produjeron. El balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias adjuntos recogen el posible efecto fiscal de dicha compensación.

La Sociedad mantiene abiertos a inspección fiscal los ejercicios desde su constitución para todos los impuestos a los que se encuentra sujeta su actividad. Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. En todo caso, los Administradores Mancomunados consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

10. Ingresos y gastos

a) Consumo materias primas y otras materias consumibles

El detalle del epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio 2008 es el siguiente:

Concepto	Euros
Consumo de materias primas y otras materias consumibles	(8.937.313)
Variación de existencias	8.937.313
	-

b) Otros gastos de explotación

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 es el siguiente:

	Euros 2008
Arrendamientos y cánones	5.088
Reparaciones y conservación	1.265
Profesionales independientes	83.128
Primas de seguros	2.834
Servicios bancarios y similares	35.515
Publicidad y RRPP	13.935
Otros servicios	4.798
Total	**146.563**

11. Retribuciones al Consejo de Administración y alta dirección

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad no ha efectuado retribución alguna a los miembros del Consejo de Administración por ningún concepto, ni dietas ni otras remuneraciones. Tampoco se le han efectuado anticipos ni se le han concedido créditos, ni se han contraído obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida. La Sociedad no tiene personal de alta dirección.

12. Litigios

Actualmente la Sociedad es parte en el siguiente litigio:

- Recurso contencioso administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Galicia contra el Ayuntamiento de Sanxenxo y en el que la Sociedad figura como codemandado coadyuvante. El litigio se dirige contra diversos actos administrativos del Ayuntamiento, mediante los cuales aprobó definitivamente diversos Planes Parciales y Estudios de Detalle.

Los administradores consideran que el litigio será resuelto de forma favorable para los intereses de la Sociedad, de forma que de ninguna manera tendrán impacto alguno sobre su situación patrimonial.

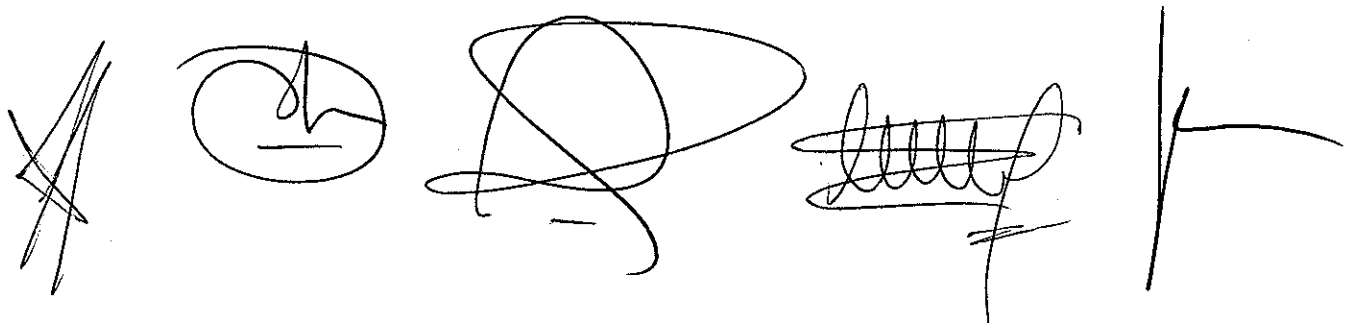
13. Otra información

Los honorarios de los servicios de auditoría prestados por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. a la Sociedad durante ejercicio 2008 han ascendido a un importe de 4.900 euros.

La Sociedad considera que cumple sustancialmente con las leyes relativas a la protección del medio ambiente (leyes medioambientales). Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental, ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y gastos de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

14. Hechos posteriores

Desde la fecha de cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación no se han producido acontecimientos significativos que pudieran tener impacto sobre las cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008.



CONSTRUZIONA GALICIA, S.L.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

En A Coruña, a 30 de marzo de 2009 los Consejeros de la Sociedad formulan las presentes cuentas anuales abreviadas (Balances de Situación, Cuentas de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios en el Patrimonio Neto y Memoria) correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

Eladio Cuiña Crespo
Presidente

Francisco Doblas Bermejo
Secretario y Consejero Delegado

Ramón Cuiña Crespo
Consejero Delegado

Rufino Treviño Najera
Consejero

C X G Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixa Galicia
Francisco Javier de la Colina
Consejero