Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008, junto con el Informe de Auditoría Independiente

BOREAL DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.
(actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008	PASIVO	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
ACTIVO NO CORRIENTE		**20.546**	**PATRIMONIO NETO**	**Nota 7**	**(20.646.498)**
Activos por impuesto diferido	**Nota 10**	**20.546**	**FONDOS PROPIOS-**		**(20.646.498)**
			Capital		**11.999.920**
			Reservas-		**(15.242.197)**
			Legal y estatutarias		256.729
			Otras reservas		(15.498.926)
			Resultados negativos de ejercicios anteriores		**(5.403.855)**
			Resultado del ejercicio		**(12.000.366)**
			PASIVO NO CORRIENTE		**44.555.000**
			Deudas a largo plazo-	**Nota 8**	**44.555.000**
			Deudas con entidades de crédito		41.861.987
ACTIVO CORRIENTE		**165.517.168**	Otros pasivos financieros		2.693.013
Existencias-	**Nota 6**	**151.069.851**			
Terrenos y Solares		149.008.190	**PASIVO CORRIENTE**		**141.629.212**
Anticipos a proveedores		2.061.661	**Deudas a corto plazo-**	**Nota 8**	**114.206.741**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar-		**4.470.926**	Deudas con entidades de crédito		114.206.741
Otros créditos con las Administraciones Públicas	**Nota 10**	4.470.926	**Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-**	**Nota 9**	**27.422.471**
Inversiones financieras a corto plazo-	**Nota 5**	**9.558.760**	Proveedores		18.220.784
Otros activos financieros		9.558.760	Acreedores varios		722.049
Efectivo y otros activos liquidos equivalentes-		**417.631**	Otras deudas con las Administraciones Públicas	**Nota 10**	7.954.638
Tesorería		417.631	Anticipos de clientes		525.000
TOTAL ACTIVO		**165.537.714**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO**		**165.537.714**

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008

BOREAL DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.
(actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2008

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2008
OPERACIONES CONTINUADAS		
Importe neto de la cifra de negocios-	**Nota 11.a**	**44.120.000**
Ventas		44.120.000
Aprovisionamientos-	**Nota 11.b**	**(49.204.766)**
Consumo de terrenos y solares		(40.457.533)
Deterioro de terrenos		(8.747.233)
Otros ingresos de explotación-		**652**
Otros gastos de explotación-	**Nota 11.c**	**(571.508)**
Servicios exteriores		(569.384)
Tributos		(2.124)
Otros gastos e ingresos		**(24.917)**
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		**(5.680.539)**
Ingresos financieros-	**Nota 11.d**	**4.738.876**
De valores negociables y otros instrumentos financieros		4.738.876
Gastos financieros-		**(11.058.703)**
Por deudas con terceros		(12.737.153)
Gastos financieros capitalizados	**Nota 4.e**	1.678.450
RESULTADO FINANCIERO		**(6.319.827)**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**(12.000.366)**
Impuestos sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		**(12.000.366)**
RESULTADO DEL EJERCICIO		**(12.000.366)**

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008

BOREAL DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.
(actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2008
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	**(12.000.366)**
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	
- Por valoración de instrumentos financieros	
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos/gastos	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	
- Por valoración de instrumentos financieros	
Activos financieros disponibles para la venta	-
Otros ingresos/gastos	-
- Por cobertura de flujos de efectivo	-
- Efecto impositivo	-
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	**(12.000.366)**

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2008

BOREAL DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A.
(actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2008
B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital escriturado	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Resultados Negativos Ejer. Anteriores	Resultado del ejercicio	TOTAL
SALDO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	**11.999.920**	**256.729**	**2.053.066**	**-**	**(5.403.855)**	**8.905.860**
Ajustes por adaptación al NPGC	-	-	(47.940)	-	-	(47.940)
Ajustes por errores 2007	-	-	(17.504.052)	-	-	(17.504.052)
SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2008	**11.999.920**	**256.729**	**(15.498.926)**	**-**	**(5.403.855)**	**(8.646.132)**
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	**(12.000.366)**	**(12.000.366)**
Operaciones con accionistas	-	-	-	-	-	-
- Aumentos de capital	-	-	-	-	-	-
- Otras operaciones	-	-	-	-	-	-
Distribución del resultado del 2007	-	-	-	**(5.403.855)**	**5.403.855**	-
SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2008	**11.999.920**	**256.729**	**(15.498.926)**	**(5.403.855)**	**(12.000.366)**	**(20.646.498)**

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2008

Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

Memoria Abreviada del
ejercicio terminado el
31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la Sociedad

Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) se constituyó en Sevilla ante el Notario Don Francisco José Maroto Ruiz el día doce de Julio de 2002, bajo el nº 1.742 de su protocolo.

Tenía el domicilio social en Sevilla, Plaza Nueva nº 8-A. Con fecha 19 de diciembre de 2006, el Consejo de Administración acuerda el cambio del domicilio social, trasladándolo dentro del término municipal de Sevilla, a Avenida Menéndez y Pelayo, nº 6, 2ª Planta. Posteriormente, con fecha 12 de diciembre de 2007, la Junta General de Accionistas acuerda un nuevo cambio del domicilio social, quedando el mismo fijado en Polígono P.I.S.A., calle Juventud, nº 13, Edificio Azagra en Mairena del Aljarafe (Sevilla). Con fecha 14 de mayo de 2009 la Junta General de Accionistas acuerda el traslado del domicilio social a Plaza Nueva, 8B, 4º F2, en Sevilla, dicho acuerdo se ha elevado a público el 9 de junio de 2009.

El objeto social, según ha sido establecido estatutariamente, consiste en la adquisición, explotación y enajenación de toda clase de terrenos, su urbanización y venta, la construcción en su más amplio sentido de edificios de toda clase; el uso, arrendamiento o venta de los edificios referidos, bien sean de protección oficial o libre, así como en general, la realización de operaciones inmobiliarias en toda su amplitud; la prestación de toda clase de servicios de asesoramiento a empresas, de tipo fiscal, contable y administrativo. La gestión de cooperativas; la realización por cuenta propia o de terceras personas de toda clase de proyectos y obras para la construcción de edificaciones destinadas a viviendas o instalaciones industriales o comerciales, públicos o de cualquier otro tipo.

Su duración es por tiempo indefinido. La actividad desarrollada por la Sociedad coincide con la especificada como objeto social, y dio comienzo el 19 de Noviembre de 2004.

En la actualidad la Sociedad es propietaria de varios suelos en las provincias de Cádiz, Sevilla, Huelva, Oviedo y Guadalajara.

La Sociedad no dispone de medios materiales ni humanos propios, llevando a cabo su actividad mediante un acuerdo de pacto de socios en el que participan al 50% en la gestión Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. (anteriormente Al´Andalus Sector Inmobiliario, S.A.U.), y CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. (anteriormente CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixagalicia, S.L.U.), (véase nota 7).

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.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) *Imagen fiel-*

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el R.D. 1514/2007 por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y con el Plan General de Contabilidad adaptado a empresas inmobiliarias en cuanto sus disposiciones no contradigan al primero, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2007 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 22 de julio de 2008.

b) *Principios contables-*

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

c) *Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre-*

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

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 6).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 4-f).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2008, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Según se desprende del balance de situación adjunto, la Sociedad presenta un desequilibrio financiero a corto plazo al superar al 31 de diciembre de 2008 los pasivos a corto plazo al activo corriente, sin considerar las existencias cuyo periodo de realización es superior a un año. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad se encuentra en causa de disolución al presentar patrimonio neto negativo, y en consecuencia haber quedado reducido el patrimonio neto por debajo del 50% del capital social. No obstante, el desequilibrio financiero ha quedado resuelto a la fecha de formulación de las cuentas anuales como consecuencia de la restructuración financiera llevada a cabo por la Sociedad en el ejercicio 2009 (véase Nota 8). En relación al desequilibrio patrimonial, la Sociedad ha realizado una ampliación de capital de 12 millones de euros en el mes de abril de 2009 (véase Nota 15), y los accionistas manifiestan que seguirán prestando el apoyo necesario para garantizar la continuidad de las operaciones de la Sociedad, motivo por el que estas cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de empresa en funcionamiento.

d) *Comparación de la información y Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables-*

1. *Comparación de la información*

Conforme a lo establecido en el R.D. 1514/2007, en relación a la presentación de los estados financieros establece que es optativo la presentación del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias comparativa para el ejercicio 2008. En este sentido, los Administradores de la Sociedad han decidido no presentar estados financieros comparativos y considerar como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

2. *Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables*

A los efectos de la obligación establecida en el art. 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 correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2008 se consideran como cuentas anuales iniciales, por lo que no es obligatorio reflejar cifras comparativas.

Sin perjuicio de lo anterior, tal y como establece el R.D. 1514/2007, a continuación se incluyen el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes al ejercicio 2007, aprobadas por la correspondiente Junta General Ordinaria de Accionistas. Dichos estados contables fueron elaborados conforme a las normas establecidas en el R.D. 1643/1990 de 20 de diciembre – PGC(90):

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
INMOVILIZADO:		**FONDOS PROPIOS (Nota 9):**	
Gastos de establecimiento	68.102	Capital suscrito	11.999.920
Inmovilizado inmaterial	384	Reserva legal	256.729
Inmovilizado financiero	9.555.304	Reservas voluntarias	2.053.066
Deudores a largo plazo	-	Resultados negativos de ejercicios	
Total inmovilizado	**9.623.790**	anteriores	-
		Pérdidas y ganancias	(5.403.855)
			8.905.860
		INGRESOS A DISTRIBUIR EN VARIOS EJERCICIOS	**854.067**
ACTIVO CIRCULANTE:		**ACREEDORES A LARGO PLAZO:**	
Existencias-	**210.620.700**	Deudas con entidades de crédito	127.801.997
Terrenos y solares	206.387.211	Acreedores comerciales a largo plazo	10.803.874
Anticipos a proveedores	7.388.803	**Total acreedores a larto plazo**	**138.605.871**
Provisiones	(3.155.314)		
Deudores -	**20.504.999**		
Clientes por ventas y prestación de servicios	17.845.656		
Deudores varios	269.111	**ACREEDORES A CORTO PLAZO:**	
Administraciones Públicas	2.390.232	Deudas con entidades de crédito a c/p	67.589.815
Inversiones Financieras Temporales	**560**	Deudas con empresas del grupo	832.578
Tesoreria	**1.698.487**	Acreedores comerciales a corto plazo	25.660.318
Ajustes por periodificación	-	Administraciones Públicas	27
Total activo circulante	**232.824.746**	**Total Acreedores a corto plazo**	**94.082.738**
TOTAL ACTIVO	**242.448.536**	**TOTAL PASIVO**	**242.448.536**

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

DEBE	Ejercicio 2007	HABER	Ejercicio 2007
GASTOS:		**INGRESOS:**	
Aprovisionamientos	30.540.818	Importe neto de la cifra de negocios	1.900
Variación de existencias	(31.901.636)		
Dotaciones para amortizacion de inmovilizado	34.603		
Variación de las provisiones de tráfico			
Otros gastos de explotación	142.419		
Gastos de explotación	**(1.183.796)**	**Ingresos de explotación**	**1.900**
Beneficios de explotación	**1.185.696**	**Pérdidas de explotación**	-
Gastos financieros y gastos asimilados	8.574.621	Ingresos financieros	1.984.672
Resultados financieros positivos	-	**Resultados financieros negativos**	**6.589.949**
Beneficios de las actividades ordinarias	-	**Pérdidas de las actividades ordinarias**	**5.404.253**
Gastos extraordinarios	(398)	Ingresos extraordinarios	-
Resultados extraordinarios positivos	-	**Resultados extraordinarios negativos**	-
Beneficios antes de impuestos	-	**Pérdidas antes de impuestos**	**5.403.855**
Impuesto sobre sociedades	-		-
Resultado del ejercicio (Beneficios)	-	**Resultado del ejercicio (Pérdidas)**	**5.403.855**

La Sociedad ha elegido como fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad el 1 de enero de 2008.

A continuación, y de acuerdo con la normativa vigente, se presenta la conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 elaborado conforme al PGC(90) y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las nuevas normas contables establecidas en el R.D. 1514/2007:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC(90) (*)	**8.905.860**
Impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad	
Eliminación de gastos de primer establecimiento	(47.940)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**8.857.920**

(*) Obtenido de las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, preparadas de acuerdo con principios y normas de contabilidad aplicables a dicha fecha

La nueva normativa contable supone, con respecto a la que se encontraba vigente al 31 de diciembre de 2007, importantes cambios en las políticas contables, criterios de valoración, forma de presentación e información a incorporar en las cuentas anuales. En concreto, las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales son las siguientes:

- Presentación diferente del balance de situación, clasificando sus elementos como corrientes y no corrientes.

- Presentación de la cuenta de pérdidas y ganancias por naturaleza.

- Incorporación del estado de cambios en el patrimonio, reflejando las variaciones producidas en todos los epígrafes.

- Eliminación de los Gastos de Primer Establecimiento.

- Presentación de las cuentas en el balance de situación netas de amortización acumulada y de provisiones por deterioro.

- Registro de impuestos diferidos de activo en la medida en que resulte probable que la Sociedad disponga de ganancias fiscales futuras.

- Registro de una provisión de pasivo únicamente cuando nazca una obligación implícita o tácita que genere una expectativa válida de los terceros afectados.

- Registro de los cambios en criterios contables y subsanación de errores de forma retroactiva, a través del correspondiente ajuste en el patrimonio neto inicial y modificación de los estados financieros comparativos.

- Registro de las ventas, cuando se transmitan los riesgos y beneficios inherentes con independencia de la forma jurídica. En el caso de sociedades inmobiliarias, en el momento en que la propiedad del inmueble ha sido transferida.

Las principales políticas contables y normas de valoración adoptadas se presentan en la Nota 4.

e) Agrupación de partidas-

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

f) Cambios en criterios contables-

Durante el ejercicio 2008 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2007.

g) Corrección de errores-

Durante el ejercicio 2008, y como consecuencia del cambio de accionariado de la Sociedad, siendo actualmente los accionistas Grupo Caixa Galicia y Grupo Cajasol, la Sociedad ha registrado determinadas provisiones por deterioro en los epígrafes "Existencias – Terrenos y Solares" y "Existencias - Anticipos a proveedores" del balance de situación abreviado adjunto por un importe total de 17.504.052 euros con cargo a la cuenta de reservas, como consecuencia de que las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2007 contenían errores debidos a inexactitudes en las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible.

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución de resultados del ejercicio 2008 que los Administradores de la Sociedad someterán a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

	Euros
Base de reparto:	
Pérdidas y Ganancias (pérdidas)	(12.000.366)
Distribución:	
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(12.000.366)
Total	**(12.000.366)**

4. Normas de valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales del ejercicio 2008, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad han sido las siguientes:

a) Instrumentos Financieros-

Activos Financieros

Clasificación-

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

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

- Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.

Valoración inicial-

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

Valoración posterior-

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

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

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

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

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

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

b) Existencias-

La Sociedad valora sus existencias al coste de adquisición, o coste de producción o a su valor neto de realización si éste fuese menor.

Los terrenos y solares se valoran a coste de adquisición que incluye, en su caso, los gastos legales de escrituración, registro e impuestos; los costes de derribo de las edificaciones existentes así como los de desescombro y cerramiento de solares; así como el coste de los estudios técnicos sobre las características de los terrenos y de los estudios urbanísticos de detalle, y los gastos de reparcelación. Incluye así mismo los costes de urbanización, los gastos incurridos por la gestión de los suelos y los gastos financieros devengados por la financiación obtenida para financiar las compras de suelo. No obstante, esta capitalización cesa en el momento en que se produce una paralización o retraso en el proceso de desarrollo urbanístico de los suelos y urbanización de los mismos.

De acuerdo con la práctica generalmente aceptada en el Sector, la totalidad de terrenos y solares se clasifican dentro del activo corriente aunque en su mayor parte el período de desarrollo de los mismos es superior a un año.

c) Impuesto sobre beneficios-

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

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios, así como las asociadas a inversiones en empresas dependientes, asociadas y negocios conjuntos en las que la Sociedad puede controlar el momento de la reversión y es probable que no reviertan en un futuro previsible.

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

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

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

d) Ingresos y gastos-

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de 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. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

Por lo que se refiere a las ventas de suelos y promociones inmobiliarias, la Sociedad sigue el criterio de reconocer las ventas y el coste de las mismas cuando se ha transmitido la posesión del suelo o inmueble, que normalmente coincide con el otorgamiento de la escritura pública.

En cuanto a los ingresos por prestación de servicios, éstos se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad.

e) Costes por intereses-

Los costes por intereses directamente imputables a la adquisición, construcción o producción de activos cualificados, 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 previstos. Los ingresos procedentes de inversiones obtenidos en la inversión temporal de préstamos específicos que aún no se han invertido en activos cualificados se deducen de los costes por intereses aptos para la capitalización.

Según se indica en la Nota 6 y en relación al terreno adquirido por la Sociedad durante el ejercicio 2005 por importe de 18.936.287 euros en Gines (Sevilla), durante el ejercicio 2008 se ha continuado con el desarrollo de las obras de urbanización y en consecuencia, los Administradores de la Sociedad han activado como mayor valor de los terrenos, gastos financieros por importe de 1.678.450 euros.

f) Provisiones y contingencias-

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

- Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/ o momento de cancelación.

- Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, se registra como activo, excepto en el caso de que exista un vínculo legal por el que se haya exteriorizado parte del riesgo, y en virtud del cual la Sociedad no esté obligada a responder; en esta situación, la compensación se tendrá en cuenta para estimar el importe por el que, en su caso, figurará la correspondiente provisión.

g) Transacciones con vinculadas-

La Sociedad realiza todas sus operaciones con vinculadas a valores de mercado. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados por lo que los Administradores de la

Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

5. Inversiones financieras a corto plazo

Bajo este epígrafe se recoge una imposición a plazo fijo en el Banco Popular por importe de 9.555.304 euros realizada con la primera disposición de un préstamo hipotecario concedido por el Banco Popular para hacer frente a la deuda pendiente de pago del terreno adquirido en Manjoya, Oviedo. Los ingresos financieros contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta correspondientes a este depósito ascienden a 302.555 euros.

6. Existencias

La composición y movimiento de las existencias al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

	Euros				
	Saldo a 01-01-2008	Adiciones	Retiros	Traspasos	Saldo a 31-12-08
El Castillo de las Guardas – Sevilla	6.310.627	6.310.627	(6.310.627)	-	6.310.627
La Torrecilla – San Roque	40.657.929	13.653	(40.671.582)	-	-
San Jaime – Chiclana	40.203.450	-	-	-	40.203.450
Gines – Sevilla	24.963.048	2.743.933	-	-	27.706.981
Manjoya – Oviedo	50.898.960	4.990.871	-	-	55.889.831
Yebes – Guadalajara	27.831.101	443.143	(497.890)	-	27.776.354
Lepe – Huelva	15.522.096	5.451	-	-	15.527.547
Total Terrenos y Solares	**206.387.211**	**14.507.678**	**(47.480.099)**	-	**173.414.790**
Deterioro Castillo de las Guardas	(3.155.314)	(7.465.942)	5.310.628	-	(5.310.628)
Deterioro San Roque	-	(1.649.481)	1.649.481	-	-
Deterioro San Jaime	-	(1.326.425)	-	-	(1.326.425)
Deterioro Oviedo	-	(7.765.646)	-	-	(7.765.646)
Deterioro Yebes	-	(8.776.353)	-	-	(8.776.353)
Deterioro Lepe	-	(1.227.548)	-	-	(1.227.548)
Total Deterioros	**(3.155.314)**	**(28.211.395)**	**6.960.109**	-	**(24.406.600)**
Total Existencias	**203.231.897**	**(13.703.717)**	**(40.519.990)**	-	**149.008.190**

El Castillo de las Guardas (Sevilla)-

Este terreno fue adquirido por la Sociedad mediante escritura de compraventa el 28 de julio de 2005. Se trata de una finca rústica de 302.978 m2, sita en la parcela 321 del Polígono Trece del término municipal de El Castillo de las Guardas.

Existe un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de El Castillo de la Guardas (Sevilla), firmado el día 6 de junio de 2005 suscrito entre los anteriores propietarios y el Ayuntamiento, en virtud del cual, mediante la aprobación del PGOU de este municipio el Ayuntamiento tenía la intención de clasificar como suelo urbanizable la citada finca, y además garantizar los suministros de agua potable y saneamientos. El 29 de junio de 2006 se publicó la aprobación del avance del PGOU, estimando inicialmente los Administradores de la Sociedad que la aprobación inicial tendría lugar en el primer semestre del ejercicio 2007. La citada finca propiedad de la Sociedad se encuentra incluida en el avance del PGOU como suelo urbanizable. No obstante, como

consecuencia de los criterios establecidos en relación con el crecimiento de los municipios en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía aprobado en el mes de noviembre de 2006, la Junta de Andalucía no ha aprobado la revisión del PGOU de Castillo de las Guardas. En consecuencia, y aunque la Sociedad no dispone de una tasación de este terreno como rústico, los Administradores de la Sociedad decidieron dotar en el ejercicio 2006 una provisión por importe de 3.155 miles de euros dado que conforme a los criterios contemplados en el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía, el PGOU de Castillo de las Guardas fue rechazado por la Consejería de Obras Públicas y Urbanismo de la Junta de Andalucía.

Adicionalmente la Sociedad ha obtenido una valoración de un tercero independiente de fecha 10 de marzo de 2008 que valora este suelo en 1 millón de euros.

Durante el ejercicio 2008, el accionariado de la Sociedad ha cambiado, siendo actualmente los accionistas CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U. y Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. (véase Nota 7). En este sentido, en el ejercicio 2008, la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro de existencias por importe de 2.155.314 euros con cargo a la cuenta de reservas, como consecuencia de la valoración sobre dicho terreno realizada por un tercero independiente expuesta anteriormente. El deterioro registrado con cargo a reservas obedece a que los Administradores de la Sociedad entienden que las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2007 contenían errores debidos a inexactitudes de las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible y en consecuencia aplicar el registro contable del deterioro con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

Con fecha 23 de julio de 2008, se eleva a público el contrato privado de compraventa por el cual la Sociedad vende los terrenos de "El Castillo de las Guardas" en 3.637.094 euros, importe superior al coste neto registrado en libros de 1.000.000 de euros, obteniendo la Sociedad un beneficio de 2.637.094 euros. No obstante, es preciso indicar que un importe de 1.000.000 de euros está pendiente de pago y se abonará mediante la subrogación, por parte de la compradora, en el préstamo hipotecario, pendiente de amortizar de dichos terrenos. El resto del precio es abonado por la compradora asumiendo y subrogándose en la posición de la vendedora, en otro contrato suscrito por la Sociedad y la parte compradora. El pago de dicha cantidad, en cualquiera de las formas establecidas anteriormente, esto es, mediante la subrogación hipotecaria o bien en efectivo, debería haberse efectuado en un plazo máximo de 120 días desde la formalización del contrato. Adicionalmente se establece una "condición resolutoria", que en el caso de falta de pago del precio de 1.000.000 de euros (en los 120 días) estipulado anteriormente, la compraventa quedará resuelta con carácter definitivo y se sancionará a través de la cláusula penal a la compradora consistente en la subrogación de las obligaciones de pago asumidas sobre la subrogación del contrato antes mencionado, todo ello sin perjuicio de la reclamación de los daños y perjuicios que se hubiesen ocasionado.

Con fecha anterior a la formulación de las presentes cuentas anuales, la Sociedad ha resuelto la operación de compra-venta anteriormente descrita, revirtiendo en el ejercicio 2008 el beneficio obtenido, así como la cuenta a cobrar por importe de 1.000.000 de euros y el valor neto contable del suelo por importe de 1.000.000 de euros.

La Torrecilla (San Roque)-

En mayo de 2005 la Sociedad firma varias escrituras de compraventa por las que adquiere la propiedad de diversas parcelas con una superficie total de 451.829 m2 por un importe de 33.656.679 euros, de los que 360.496 m2 se encuentran dentro del Plan Parcial del Area 001-SR-01 "La Torrecilla". Estas fincas tienen la calificación de suelo urbanizable y el Plan Parcial cuenta con la aprobación definitiva desde el 7 de febrero de 2008.

La Sociedad formalizó con fecha 9 de junio de 2005, préstamo hipotecario con garantía de dichas fincas por importe de 27.120.000 euros. Adicionalmente, con fecha 31 de diciembre de 2007, la Sociedad formalizó un nuevo préstamo hipotecario adicional con garantía de dichas fincas por importe de 24.674.850 euros

Con fecha de 5 de Octubre de 2006 se constituyó ante notario la Junta de Compensación de "LA TORRECILLA" área 001-SR en el término municipal de San Roque con el objeto de la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución exigida por el Sistema de Compensación según las Bases de Actuación. El día 9 de Noviembre de 2006 se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización del área 001-SR de San Roque por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de San Roque. De acuerdo con el proyecto de urbanización de este área a la Sociedad le pertenece una edificabilidad neta de 145.140 m2 de uso residencial para 1.246 viviendas y 25.612 m2 de uso terciario.

Con fecha 14 de septiembre de 2007 tuvo lugar la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del área 001-SR "La Torrecilla", del PGOU de San Roque. Posteriormente, el 7 de febrero de 2008, el Ayuntamiento de San Roque ha ratificado el acuerdo de aprobación de dicho proyecto, tras quedar resueltas las cuestiones técnicas que se pusieron de manifiesto en el mismo.

Por otra parte la Sociedad dispone de una valoración de un tercero independiente (IREA) de fecha 10 de marzo de 2008 que valora el suelo en 44,1 millones de euros, considerando unos costes de urbanización de 7,5 millones de euros.

Durante el ejercicio 2008, el accionariado de la Sociedad ha cambiado, siendo actualmente los accionistas GXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L, y Cajasol Desarrollos Inmobiliarios S.A.U. (Véase Nota 7). En este sentido, en el ejercicio 2008, la Sociedad ha registrado una provisión por deterioro de existencias por importe de 1.649.481 euros con cargo a la cuenta de reservas, como consecuencia de la activación en el ejercicio 2007 de gastos financieros y gastos de gestión. El deterioro registrado con cargo a reservas obedece a que los Administradores de la Sociedad entienden que las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2007 contenían errores debidos a inexactitudes de las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible y en consecuencia han optado por aplicar el registro contable anteriormente citado con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

Con fecha 29 de julio de 2008, se eleva a público el contrato privado de compraventa por el cual la Sociedad vende los terrenos de La Torrecilla (San Roque) a la sociedad CxG Desarrollos Inmobiliarios Caixa Galicia, S.L.U. por importe de 44.120.000 euros más IVA, importe superior al coste neto registrado en libros de 39.022.101 de euros, obteniendo la Sociedad un beneficio de 5.097.899 euros. El citado precio es satisfecho de la siguiente manera:

- La cantidad de 27.120.000 euros a través de la subrogación, por parte de la compradora, en el préstamo hipotecario que Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) suscribió con Caja de Ahorro de Galicia con fecha 9 de junio de 2005.

- El importe de 16.880.000 euros a través de la subrogación, por parte de la compradora, en el préstamo hipotecario suscrito con Caja de Ahorros de Galicia con fecha 31 de diciembre de 2007.

- 120.000 euros mediante cheque bancario

- La cantidad de 7.059.360 euros correspondientes al IVA mediante cheque bancario.

San Jaime (Chiclana)-

Con fecha 9 de septiembre de 2005 la compañía firmó escritura de compra de una finca de 250.151 m2 en el término municipal de Chiclana por un importe de 32.910.464 euros. En el momento de la adquisición los terrenos tenían la calificación urbanística de suelo urbanizable sectorizado de uso global residencial integrados en el Sector 4 "San Jaime" del PGOU de Chiclana de la Frontera aprobado definitivamente el 21 de Julio de 2005. La

edificabilidad neta correspondiente a la Sociedad asciende a 69.905 m2 de uso residencial para 451 viviendas y 13.798 m2 de uso terciario.

En el mes de Febrero de 2006 la Gerencia Municipal de Urbanismo de Chiclana procedió a la comunicación de la aprobación inicial del Plan Parcial del Sector 4 de San Jaime. El 16 de octubre de 2006 la Gerencia Municipal de Urbanismo de Chiclana publicó el acuerdo de aprobación inicial de las Bases de Actuación y Estatutos de la Junta de Compensación del Sector 4. A 31 de diciembre de 2008, el Plan Parcial sigue estando en aprobación inicial, estimando los Administradores de la Sociedad que la aprobación definitiva del mismo se producirá en el ejercicio 2011, momento en el que tienen previsto presentar el Proyecto de Reparcelación.

La Sociedad dispone de una tasación de un tercero independiente, realizada con fecha 22 de octubre de 2008 de acuerdo con la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, que valora los 250.151 m2 de superficie sin urbanizar propiedad de la Sociedad en 38.877.023 euros, siendo dicha tasación inferior al coste en existencias, por lo que la Sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión de 1.326.425 euros con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008.

Gines (Sevilla)-

El 5 de Julio de 2005 la sociedad firmó escritura de compra de una finca con calificación urbanística de suelo urbanizable terciario con una superficie de 62.700 m2 sito en la Hacienda la Purísima Concepción en el término de Gines, correspondiéndole a la Sociedad una edificabilidad neta de 61.363 m2, de los que 34.300 son de uso terciario y de 21.363 están destinados a lofts.

La Sociedad firmó el 11 de septiembre de 2006 un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Gines por medio del cual el citado Ayuntamiento se compromete a la inclusión en el Plan Parcial de una manzana de loft en la parcela propiedad de la Sociedad. Como compensación ha de pagar al Ayuntamiento 540.000 euros, de la siguiente forma: 162 miles de euros a la aprobación inicial del Plan Parcial de "La Cerca del Pino II"; 162 miles de euros a la aprobación definitiva del Plan Parcial de "La Cerca del Pino II"; otros 162 miles de euros en el momento de concesión de la licencia de obras de urbanización, y el resto, 54 miles de euros, en el momento de la concesión de la licencia de obras de edificación de la manzana de lofts. De estos importes están pendientes de pago a 31 de diciembre de 2008 la cantidad de 54.000 euros.

También el 11 de Septiembre de 2006 la Sociedad firmó el Convenio Urbanístico para la ejecución del sector de "La Cerca del Pino II" de Gines, mediante el cual los propietarios de los terrenos incluidos en el Sector, asumen la gestión y ejecución de la referida Unidad de Ejecución, determinando la distribución de los beneficios y cargas resultantes y concretando los terrenos que deberán ser cedidos al Ayuntamiento. Los propietarios del Sector facultan a la Sociedad para realizar todas las gestiones relativas a la redacción y gestión del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización, gestión de la contratación y supervisión de la obra.

Con fecha de 15 de Noviembre de 2006 el Ayuntamiento de Gines certificó la aprobación provisional del Plan Parcial del Sector del Suelo Urbanizable de "La Cerca del Pino II" aprobado inicialmente en el mes de Abril del citado año. Con fecha 30 de enero de 2007 se produjo la aprobación definitiva del citado Plan Parcial.

Con fecha 19 de septiembre de 2006 la Sociedad firmó un contrato privado de venta con Soinsur Sevilla 2005, S.L. de la parcela nº 3, de uso terciario-comercial de 4.360 m2 de superficie y 3.500 m2 de edificabilidad por un importe de 3.500 miles de euros, de los que 350 miles de euros se cobraron a la firma del contrato, 175 miles de euros mediante pagaré con vencimiento 30 de marzo de 2007, y el resto a la firma de la escritura, una vez que los terrenos se encuentren urbanizados y libres de cargas. Los importes recibidos por parte de la Sociedad, que ascienden a 525 miles de euros, se encuentran recogidos como anticipos de clientes bajo el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance de situación adjunto (véase nota 9).

Por otra parte, con fecha 28 de septiembre de 2006 la Sociedad vendió mediante contrato privado a LIDL Supermercados, S.A.U. la finca número 4, de uso terciario-comercial de 4.739 m2 de superficie y una edificabilidad mínima de 3.200 m2 por un importe de 3.306 miles de euros. Dicho precio será satisfecho en el momento de la escritura de compraventa, una vez que los terrenos se encuentren urbanizados y libres de cargas. En el momento de la firma del contrato la compradora entrega aval bancario por el 10% del precio de la operación.

Con fecha 27 de junio de 2007 tuvo lugar la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y posteriormente, con fecha 10 de septiembre de 2007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación por parte del Ayuntamiento de Gines. Las obras de urbanización han comenzado a principios del ejercicio 2008, encontrándose al cierre del ejercicio con un grado de avance del 44%.

A 31 de diciembre de 2008 la Sociedad ha activado en existencias en relación a este suelo un importe de 2.744 miles de euros, de los cuales 1.678 miles de euros corresponden a gastos financieros. Así mismo durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha activado importe alguno en relación a honorarios de gestión.

Con fecha 2 de febrero de 2006 la Sociedad firmó un préstamo hipotecario con la garantía de este terreno con el Banco Popular por importe de 14.000.000 euros.

Existe tasación de un tercero independiente de fecha 17 de noviembre de 2005, la cual cumple con la normativa de la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo de 2003, según la cual el valor de mercado del suelo, sin urbanizar, es de 33 millones de euros.

Según valoración de IREA de fecha 10 de marzo de 2008 el valor de mercado de este suelo asciende a 27,1 millones de euros.

Por otro lado, la Sociedad dispone de una valoración realizada por Krata, S.A. de fecha 20 de marzo de 2009, cuyo valor a dicha fecha asciende a 36,7 millones de euros, siendo dicho importe superior al coste de las existencias.

Manjoya-Cabornio (Oviedo)-

Con fecha 10 de Noviembre de 2005 la Sociedad firma contrato de compra de varias fincas procedentes de una finca matriz denominada Coto del Cabornio con una superficie de 478.048 m2. La finca adquirida se encuentra integrada en el ámbito urbanizable nº 693 Manjoya-Cabornio del PGOU del término municipal al que pertenece la citada finca. Con fecha 7 de febrero de 2006 la Sociedad escritura esta operación por un importe de 43.215.499 euros, de los que en el ejercicio 2005 ya había entregado 4.000.000 de euros. A 31 de diciembre de 2008 están pendientes de pago 10,803 millones de euros por la compra de los terrenos realizada en el ejercicio 2006 (véase Nota 9).

Para hacer frente a las cantidades aplazadas, la Sociedad firmó con fecha 7 de febrero de 2006 un préstamo hipotecario con la garantía de este terreno con el Banco Popular por importe de 32.411.625 euros, del que irá disponiendo conforme a los vencimientos de la deuda pendiente de pago. En el ejercicio 2006 la Sociedad dispuso de 9.555.304 euros para realizar una imposición a plazo fijo por dicho importe, la cual queda pignorada en garantía de las responsabilidades económicas asumidas por el banco.

Existe tasación de un tercero independiente (Alia Tasaciones) de fecha 5 de marzo de 2007, que valora 529.000 m2 (la totalidad de la superficie del Sector Manjoya-Cabornio AU-MJC) en 48.970 miles de euros (considerando que los terrenos objeto de valoración se encuentren libres de ocupantes, arrendatarios, y derechos limitativos de las fincas objeto de valoración). De los 529.000 m2, son propiedad de la Sociedad, 478.000 m2 según escritura de compra de febrero de 2007, aunque están pendientes de inscribir 106.000 m2 de estos 478.0000 m2. En

consecuencia, según dicha tasación el valor del suelo de Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) ascendería a 44,3 millones de euros.

Posteriormente, otro tercero independiente (Euroval) ha vuelto a tasar este suelo con fecha 8 de mayo de 2007, valorando la superficie registral propiedad de la Sociedad (372.347 m2) en 52.004.676 euros. Dicha tasación está condicionada a la aprobación definitiva del Plan Parcial conforme a los parámetros utilizados en dicha valoración.

Con fecha 26 de septiembre de 2007 el Ayuntamiento de Oviedo ha procedido a aprobar definitivamente el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Ámbito Urbanizable Manjoya-Cabornio, autorizando al Concejal-Delegado de Urbanismo para la firma del mismo. Esta aprobación era necesaria para proceder a la aprobación del Plan Parcial que se encuentra ya redactado (la normativa de la comunidad a la que se encuentra adscrita la finca exige la aprobación del Convenio entre la propietaria del terreno y el Ayuntamiento, y posteriormente se procederá a la aprobación del Plan Parcial).

La distinta valoración de las tasaciones anteriormente indicadas (que consideran unos parámetros para las viviendas a construir similares en relación a los costes de construcción, aproximadamente de 600 euros/m2t, y de 108 euros/m2t en relación con los honorarios técnicos y gastos legales) responden a los siguientes parámetros empleados en la elaboración de las mismas: 1) ambas tasaciones difieren en los costes estimados de urbanización (200 euros/m2t frente a 125 euros/m2t), y 2) ambas tasaciones difieren en el precio de venta estimado de las viviendas a construir (1.800 euros/m2t frente a 2.500 euros/m2t).

Adicionalmente, según valoración de IREA de fecha 10 de marzo de 2008 el valor de los 478 miles de m2 adquiridos por la Sociedad en el ejercicio 2005 asciende a 48,2 millones de euros.

Con fecha 8 de abril de 2008 se elevan a público dos escrituras de compraventa mediante las cuales la Sociedad adquiere varias fincas rústicas en La Manjoya (Oviedo). Por una parte, se adquieren 1.100 m2 (1.250 m2 según reciente medición) a un precio de 113.000 euros más su IVA correspondiente. A 31 de diciembre de 2008, quedaban pendientes de pago 56.500 euros más IVA, los cuales han sido satisfechos el 26 de febrero de 2009 (véase Nota 9). Adicionalmente, la Sociedad adquiere 48.022 m2 a un precio de 4.337.455 euros, de los cuales 525.923 euros han sido abonados en el momento de la escritura. Para el pago del resto del importe la Sociedad ha entregado pagarés con distintos vencimientos, de forma que vencerá un total de 1.118.519 euros el 21 de febrero de 2009, 981.898 euros el 21 de febrero de 2010 y 1.711.115 euros el 21 de febrero de 2011 (véase Nota 9). Si Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) no abonara alguno de los pagarés que suman este último importe con vencimiento el 21 de febrero de 2011, la parte vendedora podrá resolver la compraventa, tomando como indemnización la cantidad recibida por causa del precio de venta. En ambas escrituras se acuerda que la facultad resolutoria de la parte vendedora se extinguirá si no fuese ejercitada en el plazo de tres meses desde la fecha prevista para el último pago, y posteriormente las partes convienen la postposición de la condición resolutoria pactada a la hipoteca que el comprador constituye sobre las fincas vendidas a favor de Banco Popular Español, S.A., en garantía de un préstamo de 2.500.000 euros, con vencimiento el 4 de agosto de 2010. Dicho préstamo también ha sido elevado a escritura pública el 8 de abril de 2008, la Sociedad ingresa y deposita el importe del préstamo en una cuenta especial abierta a su nombre en el propio Banco prestamista, quedando pignorados desde esa fecha tales importes en garantía del cumplimiento de las obligaciones asumidas por la parte prestataria. De la cuenta especial solamente podrán retirarse fondos para realizar los pagos de esta compra, estando disponible la cantidad de 399.583 euros desde la firma de la escritura, la de 1.118.519 euros con fecha 16 de febrero de 2009 y 981.898 euros el 16 de febrero de 2010. Considerando la valoración realizada por un tercero independiente (IREA) con fecha 10 de marzo de 2008, los 49.222 m2 adquiridos por la Sociedad tendrían un valor de 5 millones de euros.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha activado como mayor valor de las existencias un importe de 218.557 euros, correspondientes a gastos de intermediación en la compraventa de los suelos, de los cuales, 67.695 euros provienen de las compras de suelo realizadas en 2008 y 150.862 euros corresponden a la

compra de suelos realizadas en ejercicios anteriores, como consecuencia del acuerdo entre Dafraile 2000, S.L. y la Sociedad, de fecha 27 de marzo de 2008 y que ha sido abonado durante el ejercicio 2008.

Con fecha 22 de julio de 2008, la Sociedad firma un contrato privado de opción de compra, por el cual la Sociedad concede dicha opción de compra sobre 32 fincas del suelo "Manjoya-Cabornio (Oviedo)". La presente opción se pacta por un importe de 1.950.000 euros más IVA. El citado precio es satisfecho mediante la cantidad de, 1.000.000 euros a través de dos cheques bancarios de 500.000 euros cada uno, 950.000 euros mediante la compensación de diversos créditos líquidos, vencidos y exigibles en virtud de las diversas relaciones jurídicas que existen entre ambas sociedades y 312.000 euros correspondientes al IVA mediante cheque bancario. El derecho de opción podrá ejercitarse en cualquier momento por parte de la compradora hasta el 2 de diciembre de 2008.

Finalmente, la compradora no ha ejercido la opción de compra sobre los terrenos, y en consecuencia ha perdido la totalidad de las cantidades entregadas, tal y como estipula el contrato de opción de compra en concepto de cláusula penal. La Sociedad ha registrado este importe en el epígrafe "Ingresos Financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008.

La Sociedad posee una valoración realizada por un tercero independiente con fecha 24 de marzo de 2009 según la cual establece un valor de mercado para el suelo propiedad de la Sociedad de 48.124.185 euros, por lo que la Sociedad ha decidido dotar una provisión de 7,8 millones de euros por este concepto. De este importe, 2.684 miles de euros han sido registrados con cargo a la cuenta de reservas, como consecuencia de que los Administradores de la Sociedad (cambio de accionariado en el ejercicio 2008 siendo los actuales accionistas CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. y Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.) entienden que las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, contenían errores debido a inexactitudes de las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible y en consecuencia aplicar el registro contable del deterioro con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad. Para el resto del deterioro de existencias, es decir, 5,08 miles de euros se ha registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008.

Yebes-Guadalajara-

El 27 de marzo de 2006 la Sociedad firmó escritura de opción de compra relativa a una finca de suelo urbano de 161.280 m2 de superficie y 64.512 m2 de edificabilidad, incluida en el Sector 2/AR-2 del Plan de Ordenación de Yebes-Guadalajara. El precio de la opción se fijó en 6.310.345 euros más su IVA, y dicho importe se consideró como parte del precio de la compraventa. En el caso de ejercitarse la opción, el precio de la compraventa se fijó en 21.151.626 euros, a los que habría que descontar la cantidad pagada como precio de la opción, que a 31 de diciembre de 2006 se encontraba recogida bajo el epígrafe de anticipos a proveedores del balance de situación a dicha fecha.

La finca objeto de la opción de compra tiene la calificación urbanística de suelo urbanizable encontrándose el mismo en proceso de urbanización que se estimaba quedaría finalizado según las previsiones en el primer semestre del ejercicio 2007. Por otra parte en el segundo semestre del ejercicio 2007 se ha producido la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Dicho proyecto considera una superficie bruta de 171.111 m2, con una densidad residencial máxima de 25 viviendas/hectárea. Se trata de suelo de uso residencial con un aprovechamiento tipo de 0,4 m2 u.a./m2 s. Según dicho proyecto el número de parcelas asciende a 427, de las que al Ayuntamiento corresponden el 11%, 48 parcelas, y a la Sociedad según el contrato de opción de compra las 379 restantes.

Tal y como quedaba establecido en la escritura de opción de compra una vez finalizado el proceso de urbanización se procederá a la elevación de la escritura pública de venta.

Dicha escritura se firma con fecha 13 de marzo de 2007, antes de la finalización de las obras de urbanización, y en la misma se establece un precio unitario de compra de 66.111 euros por parcela destinada a la construcción de viviendas unifamiliares de renta libre y no protegidas que se obtengan de la finca que la Sociedad está adquiriendo en este acto, una vez que se ejecute e inscriba el Proyecto de Reparcelación en el Registro de la Propiedad tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento de Yebes. De esta manera como la Sociedad adquiere en principio 384 parcelas, el precio definitivo de compra ascenderá a 25.368.624 euros. Finalmente, dado que el número de parcelas adquiridas es de 379 (un importe de 25.056.069), la Sociedad desactivó la diferencia, 312.555 euros del coste de sus existencias.

La forma de pago se hará efectiva de la siguiente forma:

- La cantidad de 6.310.344,83 euros, más el IVA correspondiente, que asciende a un total de 7.320.000 euros, fue abonada en concepto de prima o precio de la opción de compra en el ejercicio 2006, teniendo dicha cantidad la consideración de parte del precio de la compraventa.

- La cantidad de 431.034,5 euros, más el IVA correspondiente, que asciende a un importe total de 500.000,02 euros se hace efectiva mediante un cheque en el acto de la firma de la escritura de compraventa.

- La cantidad de 6.830.102,15 euros, la retiene la Sociedad para abonar con ella el principal, intereses remuneratorios y de demora, comisiones, gastos y costas pendientes de la hipoteca a favor de "Caja Castilla La Mancha", con la que se encuentra gravada la finca objeto de compraventa. El IVA correspondiente a esta cantidad, 1.092.816,34 euros, también es abonado por la Sociedad a la fecha de la firma de la presente escritura.

- La cantidad de 3.161.866,81 euros, más el IVA correspondiente de 505.898,69 euros, que asciende a un importe total de 3.667.765,5 euros, la retiene Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) para abonar con ella la parte de los costes de urbanización pendientes de pago al día de la fecha de la escritura de compraventa, 13 de marzo de 2007.

- La cantidad restante hasta el precio total estará sujeta a una liquidación que tendrá lugar una vez emitido el certificado de finalización de las obras de urbanización y de la que se le detraerán las cantidades correspondientes a los siguientes conceptos:

  a) El coste de las obras de urbanización desde el 13 de marzo de 2007 hasta su finalización, con arreglo al certificado final de obra de las mismas y a las sucesivas certificaciones parciales.

  b) Los intereses devengados al tipo del Euribor más 2 puntos, vigente a la fecha del certificado final de las obras de urbanización, desde el 13 de marzo de 2007, sobre la base de la suma de los siguientes conceptos:

     1. La cancelación de la hipoteca a favor de "Caja Castilla La Mancha", que asciende a 6.830.102,15 euros.

     2. Los gastos notariales, registrales y fiscales de la cancelación de la mencionada hipoteca.

     3. La cantidad de 3.667.765,5 euros en concepto de costes de urbanización pendientes de pago.

     4. Las sumas devengadas por los costes de urbanización pendientes de ejecutar, desde la fecha de su abono.

El término final del período para el cálculo de los intereses será el de la fecha de recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Yebes.

Con fecha 20 de diciembre de 2007, la Sociedad recibió el "Certificado final de la dirección de obra" por el cual se estipula que las obras de urbanización han concluido.

Con fecha 22 de enero de 2009, el Ayuntamiento de Yebes emite el "Acta de recepción definitiva de las obras de urbanización del sector 2/AR-2 del POM de Yebes". En este sentido, la Sociedad ha procedido a la realización del cálculo de la liquidación final por la compra del suelo de Yebes, en el cual han sido retraídas las certificaciones de obra asumidas por la Sociedad a partir del 13 de marzo de 2007 por importe de 2.096 miles de euros (IVA incluido) y 1.474 miles de euros en concepto de intereses devengados al tipo del Euribor más 2 puntos vigente la fecha del certificado final de las obras de urbanización (20 de diciembre de 2007), desde el 13 de septiembre de 2007 hasta el 22 de enero de 2009. Este importe de 1.474 miles de euros ha sido registrado en el epígrafe "Ingresos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008. Finalmente, el importe pendiente de pago al 31 de diciembre de 2008, por el suelo de Yebes asciende a 6.189 miles de euros (Véase Nota 9).

El pago de la cantidad expuesta en el párrafo anterior lo hará efectivo la Sociedad a la vendedora dentro de los quince días siguientes a la fecha de recepción de dichas obras, siempre y cuando en ese momento esté ya inscrito en el Registro de la Propiedad el proyecto de Reparcelación y formadas las fincas de resultado.

Las adiciones de existencias habidas durante el ejercicio 2008 han ascendido a 443 miles de euros, de los cuales 65 miles de euros corresponden a impuestos, 269 miles de euros corresponden a gastos de gestión facturados por sociedades vinculadas a los anteriores accionistas de la Sociedad en virtud del contrato de gestión que habían firmado entre ambas partes de fecha 8 de noviembre de 2004 y 109 miles de euros corresponden a otros gastos.

Según tasación de un tercero independiente de fecha 21 de febrero de 2007 el valor de 180.880 m2 y 427 parcelas, superficie total del sector estimada, ascendía a 21.026 miles de euros. Tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación, la superficie total del Sector asciende a 171.111 m2 y recoge que a la Sociedad corresponden 384 parcelas, de las 427, por lo que el valor de la finca propiedad de la Sociedad ascendería a 18.807 miles de euros.

Este mismo tercero independiente (Euroval) realizó una nueva tasación con fecha 6 de mayo de 2007, elaborada según la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, que recoge un valor de 23 millones de euros, para las 383 parcelas que corresponderán a la Sociedad neta de cesiones (10%), considerando la superficie bruta de 171.111 m2 suelo que figura en el Proyecto de Reparcelación y que estaban pendientes de ejecutar obras de urbanización por importe de 2.300 miles de euros.

Adicionalmente, la Sociedad dispone de tasación realizada por un tercero independiente (TINSA), de fecha 10 de enero de 2008, elaborada de acuerdo con la metodología y criterios de la Orden ECO/805/2003, que valora las 384 parcelas que le correspondían a la Sociedad inicialmente por un importe de 15,5 millones de euros considerando las obras de urbanización pendientes de ejecutar en dicha parcela la tasación asciende a 18 millones de euros.

Por otro lado, la Sociedad dispone de una valoración realizada por un tercero independiente (IREA) de fecha 10 de marzo de 2008 que valora las 379 parcelas que le han correspondido a la Sociedad tras la aprobación del Proyecto de Reparcelación en el ejercicio 2008 en 23,6 millones de euros una vez urbanizado.

Por último, la Sociedad posee una valoración realizada por un tercero independiente con fecha 15 de abril de 2009 según la cual establece un valor de mercado para el suelo propiedad de la Sociedad de 19 millones euros, por lo que la Sociedad ha decidido dotar una provisión de 8,8 millones de euros por este concepto. De este

importe, 4,3 millones de euros han sido registrados con cargo a la cuenta de reservas, como consecuencia de que los Administradores de la Sociedad (cambio de accionariado en el ejercicio 2008 siendo los actuales accionistas CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L. y Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.) entienden que las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2007, contenían errores debido a inexactitudes de las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible y en consecuencia aplicar el registro contable del deterioro con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad. Para el resto del deterioro de existencias, es decir, 4,5 millones de euros se han registrado con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008.

Lepe-Huelva-

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad formalizó la compra, mediante escritura pública de compraventa y mediante contratos privados, de diversas parcelas en el Termino Municipal de Lepe, Huelva. Las fincas adquiridas poseen la calificación urbanística de suelo urbanizable sectorizado incluido en el PGOU de Lepe aprobado definitivamente el 1 de diciembre de 2005, con anterioridad a la adquisición de las mismas por parte de la Sociedad. El importe de las compras escrituradas a 31 de diciembre de 2006 ascendió a 12.673.358 euros.

Adicionalmente, con fecha 12 marzo de 2007 la Sociedad firma dos escrituras de compraventa de terrenos que la Sociedad había adquirido mediante contratos privados de compraventa durante el ejercicio 2006. El importe de estas compraventas asciende a 913.368 euros, de los que la Sociedad a 31 de diciembre de 2006 había desembolsado 91.337 euros, que aparecían registrados dentro del epígrafe "Anticipos a Proveedores" del balance de situación. El resto del precio, 822.031 euros han sido abonados por la Sociedad en el momento de formalizar la escritura de compraventa mediante dos cheques bancarios.

Adicionalmente, sigue apareciendo registrado en el epígrafe anticipos de proveedores un importe de 252.045 euros, que fue entregado a la firma de un contrato de compraventa y que a 31 de diciembre de 2008 está pendiente de elevar a público.

En relación a la situación urbanística de este suelo, con fecha 14 de febrero de 2008 se ha publicado en el Boletín Oficial de la provincia de Huelva la "Aprobación Provisional del Plan Parcial". Los Administradores de la Sociedad estiman que la Aprobación Definitiva se produzca en el ejercicio 2009.

Con fecha 19 de octubre de 2006, la Sociedad firmó un préstamo hipotecario con la Caja de Ahorros del Mediterráneo con la garantía de parte de estas fincas por importe de 4.574.424 euros y con vencimiento el 19 de octubre de 2009. A 31 de diciembre de 2008 se encuentra totalmente dispuesto. Adicionalmente, con fecha 23 de noviembre de 2006 firmó otro préstamo hipotecario con la misma entidad con la garantía de parte de estas fincas por importe de 5.017.750 euros con vencimiento el 23 de noviembre de 2009. Dicho préstamo también se encuentra totalmente dispuesto al cierre del ejercicio. Ambos préstamos han sido novados anticipadamente, siendo el vencimiento estipulado de los mismos para finales del ejercicio 2011.

Existe tasación de un tercero independiente de fecha 4 de agosto de 2006, realizada de acuerdo con la metodología de la orden ECO/805/2003 de 27 de marzo, según la cual el valor de mercado del suelo propiedad de la Sociedad a 31 de diciembre de 2006 ascendía a 19,84 millones de euros una vez finalizadas las obras de urbanización, cuyo coste estima la tasación en 3 millones de euros. Dado que la Sociedad ha escriturado 9.134 m2 en marzo de 2007, el valor del suelo después de dicha adquisición ascendería a 21,03 millones de euros.

Por otra parte, la Sociedad dispone de una valoración de un tercero independiente de fecha 10 de marzo de 2008 que le asigna a este suelo un valor de 27,2 millones de euros.

Finalmente, la Sociedad dispone de una valoración de un tercero independiente, realizada con fecha 15 de abril de 2009 que valora los terrenos propiedad de la Sociedad en 14,3 millones de euros, siendo dicha valoración inferior al coste en existencias, por lo que la Sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión por

deterioro de 1.227.548 euros con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta al 31 de diciembre de 2008.

El detalle y movimiento de los anticipos a proveedores se presenta a continuación:

	Euros				
	Saldo a 01-01-2008	Adiciones	Deterioros	Retiros / Traspasos	Saldo a 31-12-2008
DUJA S.L. – Suelo Estepona	4.000.000	-	(4.000.000)	-	-
Isidoro Hidalgo Baras – Sta. Bárbara	2.700.000	-	(1.000.000)	-	1.700.000
Anticipo Obras urbanización Gines	-	1.273.080	-	(1.273.080)	-
Anticipos para la compra de Suelo Lepe	252.045	-	-	-	252.045
Otros	436.759	-	-	(327.143)	109.616
Total Anticipos	**7.388.804**	**1.273.080**	**(5.000.000)**	**(1.600.223)**	**2.061.661**

El Padrón (Estepona)-

El 27 de Septiembre de 2005 la Sociedad firmó escritura de opción de compra por la que "Desarrollos Urbanísticos Jiménez Álvarez, S.L." concede a la Sociedad un derecho de opción de compra sobre una finca urbana radicada en el Partido de Padrón, Estepona. El precio de la cesión se estableció en 4 millones de euros. Se considerará frustrado este derecho y dará lugar a la extinción de este contrato con devolución de todas las cantidades entregadas si transcurridos cuatro años, a contar desde la fecha de la firma, no se produce la aprobación definitiva del PGOU o si produciéndose no se amplía la edificabilidad residencial que tiene la finca en el momento de la firma de la escritura de opción de compra.

Si la optante decide hacer efectiva la compra, la venta quedará perfeccionada en las siguientes condiciones:

- El precio se fija en la suma total, alzada y convenida, que resulte de restar la de cuatro millones de euros a la que se obtenga de multiplicar el número total de metros cuadrados de edificabilidad Residencial Libre que se establezca tras la aprobación definitiva del nuevo PGOU de Estepona por un precio unitario de 1.000 euros, y aun cuando el suelo tenga, además, otros usos, que a efectos de determinación del precio se consideran irrelevantes.

- El pago se abonará en su totalidad simultáneamente al momento de otorgamiento de la escritura pública.

Con fecha 20 de marzo de 2006 la Sociedad autoriza a la entidad concedente a constituir hipoteca sobre la finca objeto del derecho de opción de compra, durante la vigencia del derecho de opción concedido, obligándose la entidad concedente a cancelar la misma antes del ejercicio de la opción por la Sociedad.

Con fecha 12 de julio de 2006 la Sociedad firmó escritura de rectificación de la escritura de opción de compra firmada el 27 de septiembre de 2005, en la que se acuerda con la Sociedad Desarrollos Urbanísticos Jiménez Álvarez, S.L. que el precio de compraventa del suelo acordado en dicha escritura se verá reducido en 1.000.000 de euros.

Con fecha 14 de marzo de 2007, Desarrollos Urbanísticos Jiménez Álvarez, S.L. ofreció a la Sociedad la cantidad de 5 millones de euros por la revocación-anulación-cancelación de la opción de compra que con fecha 27 de septiembre de 2005 la misma concedió a la Sociedad. Con fecha 14 de mayo de 2007 la Sociedad manifestó su conformidad a efectuar la revocación-anulación-cancelación de la opción, sin haber obtenido respuesta alguna a la fecha de formulación de estas cuentas por parte de Desarrollos Urbanísticos Jiménez Álvarez, S.L. Dado la falta de respuesta por parte del concedente y que la Sociedad no dispone de información

económico-financiera sobre el concedente de la opción, la Sociedad ha deteriorado el anticipo de 4 millones de euros con cargo a reservas.

La realización del ajuste con cargo a reservas obedece a que los Administradores de la Sociedad entienden que las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2007 contenían errores debidos a inexactitudes en las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible (el anticipo se encontraba en las mismas condiciones en 2007 y 2008) y en consecuencia aplicar el registro contable del deterioro con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

Santa Bárbara (Sevilla)-

Con fecha 16 de junio de 2005, la Sociedad y D. Isidoro Hidalgo Baras, firmaron un contrato de promesa de compraventa de derechos de reversión de una porción undécima de una finca rústica entre el Aeropuerto de San Pablo y el Canal del Bajo Guadalquivir. Tiene una superficie de 12 hectáreas y 54 áreas.

El precio de la compraventa quedó fijado por las partes en el caso de compra de un 50% de los derechos de reversión en 15 millones de euros.

En el momento de la firma del contrato, la Sociedad entregó 2.700.000 euros. El resto del precio de la compra se pagaría en el momento de la escritura. En caso de no poder llevarse a cabo la operación, la Sociedad recuperaría todas las cantidades entregadas.

El reversionista de esta finca había firmado un convenio con la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sevilla con fecha 25 de Julio de 2003. Este Convenio incorporado al nuevo PGOU de Sevilla, fue aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía con fecha 14 de Julio de 2006, y ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de la ciudad en el mes de Octubre del mismo año.

Con anterioridad a que el reversionista vendiera a la Sociedad estos derechos, había firmado con fecha 7 de marzo de 2002, una opción de venta de los mismos a Construcciones Sánchez Manzano, S.A.. Con fecha 27 de noviembre de 2006, el juzgado de primera instancia nº 8 de Sevilla dictó sentencia por la que se declara válida la opción de venta antes citada de los derechos de reversión de los que era titular D. Isidoro Hidalgo Baras a Construcciones Sánchez Manzano, S.A.. El 15 de enero de 2007 D. Isidoro Hidalgo interpuso recurso de apelación contra la sentencia anterior, obteniendo sentencia desestimatoria por la audiencia provincial de Sevilla con fecha 9 de octubre de 2007.

Con fecha 26 de marzo de 2007, la Sociedad firmó escritura pública de prenda, por la que se constituyó prenda a favor de la Sociedad sobre los derechos de cobro que tiene D. Isidoro Hidalgo Baras de las cantidades que se deriven del contrato de opción de venta de los derechos de reversión sobre dichos terrenos a Construcciones Sánchez Manzano, S.A., en caso de que haya Sentencia a favor de Construcciones Sánchez Manzano y los derechos de reversión sean adquiridos por ésta.

Dado las circunstancias en que se encontraba el contrato de promesa de compraventa de derecho de reversión, la Sociedad ha deteriorado con fecha 1 de enero de 2008 el anticipo de 2,7 millones de euros con cargo a reservas. La realización del ajuste con cargo a reservas obedece a que los Administradores de la Sociedad entienden que las cuentas anuales a 31 de diciembre de 2007 contenían errores debidos a inexactitudes en las mismas, por no haber utilizado adecuadamente la información disponible (el anticipo se encontraba en las mismas condiciones en 2007 y 2008) y en consecuencia aplicar el registro contable del deterioro con cargo a reservas conforme a la aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad.

Finalmente, con fecha 31 de marzo de 2009, la Sociedad ha firmado un acuerdo modificativo del contrato de promesa de compraventa de derechos de reversión con D. Isidoro Hidalgo Baras. Ambas partes convienen en

atribuir a D. Isidoro Hidalgo Baras la facultad de resolver unilateralmente el contrato firmado con fecha 16 de junio de 2005, cumpliendo conjunta y acumulativamente las siguientes condiciones:

- El pago a Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) de la cantidad de 1.700.000 euros en el plazo de 70 días a partir del día siguiente a la firma del presente acuerdo, cantidad que se irá incrementando hasta los 2.700.000 euros a partir del día 70 y con un plazo máximo de ejercicio de la opción de 210 días.

- La entrega a la Sociedad de documento de liberación de fianza suscrito por representante de la Caja de Ahorros del Mediterráneo (CAM) con poder bastante para ello en garantía de las obligaciones resultantes de los avales bancarios otorgados por CAM a favor de D. Isidoro Hidalgo Baras para el ejercicio del derecho de retracto a que se refiere la estipulación Tercera, A), 2) del contrato de promesa de compraventa de derechos de reversión y que se encuentran depositados ante el Juzgado de primera Instancia nº 8 de Sevilla afecto al procedimiento ordinario 885/2005.

Dado el acuerdo suscrito entre la Sociedad y D. Isidoro Hidalgo Baras para la resolución del contrato de opción de compra, la Sociedad ha aplicado el deterioro del anticipo concedido en 1,7 millones de euros con abono al epígrafe "Aprovisionamientos – Deterioro de terrenos" de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta al 31 de diciembre de 2008.

Con fecha 13 de mayo de 2009 queda resuelta la condición de entrega a la Sociedad del documento de liberación suscrito por CAM de los avales a favor de D. Isidoro Hidalgo Baras, cancelando por tanto el aval por este concepto (véase nota 12). Por otro lado, con fecha 12 de junio de 2009 se hace efectivo el pago por parte de D. Isidoro Hidalgo Baras a la Sociedad por importe de 1.700.000 euros. En consecuencia, a la fecha de formulación de las cuentas anuales abreviadas, queda resuelto el contrato de promesa de compraventa de la Sociedad por la finca rústica de "Santa Bárbara".

7. Patrimonio Neto y Fondos propios

Capital suscrito-

A 31 de diciembre de 2008 el Capital Social de Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.) asciende a 11.999.920 euros y está representado por 610 acciones de 19.672 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas. Los accionistas de la Sociedad a 31 de diciembre de 2008 son los siguientes:

Titular	Nº de Acciones	%
Cajasol Inversiones Inmobiliarias S.A.U.	305	50%
CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.U	305	50%

El 23 de julio de 2008 se eleva a público la compraventa de las acciones en propiedad del anterior accionista mayoritario de la Sociedad a favor de Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. (anteriormente denominada Al´Andalus Sector Inmobiliario, S.A.U.) y CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.U. (anteriormente denominada CXG Desarrollos Inmobiliarios, S.L.). La venta se realiza sobre la totalidad de las acciones en propiedad del anterior accionista mayoritario (366 acciones), de las cuales Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U. adquiere 113 acciones y CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixagalicia, S.L.U. las 113 acciones restantes. El valor nominal de cada acción es de 19.672 euros cada una, y las mismas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Patrimonio neto contable y situación financiera-

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad presenta un patrimonio neto negativo, encontrándose la Sociedad incursa al 31 de diciembre de 2008 en causas de disolución. En todo caso los Administradores de la Sociedad consideran que no se derivará efecto alguno de la situación de pérdidas en la que se encuentra la Sociedad dado que la misma contará, con los apoyos financieros y patrimoniales necesarios por parte de sus accionistas.

Los Administradores de la Sociedad consideran que a pesar del paulatino deterioro de la situación económica y a la crisis financiera internacional, que han ocasionado un paulatino endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de las mismas, la Sociedad tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, sin menoscabo de la posibilidad de obtener el apoyo necesario de los accionistas de la Sociedad.

8. Deudas a largo y corto plazo

a) Pasivos financieros a largo plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente (en euros):

	2008			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	41.861.987	-	2.693.013	44.555.000
Total	**41.861.987**	-	**2.693.013**	**44.555.000**

El importe registrado en el epígrafe "Otros pasivos financieros", corresponde a la deuda que la Sociedad tiene pendiente de pago por la compra de los terrenos de Manjoya Oviedo y que se pagarán mediante efectos cuyo vencimiento será el 21 de febrero de 2010 por importe de 981.898 euros y 21 de febrero de 2011 por importe de 1.711.115 euros.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito registradas en el epígrafe "Pasivos financieros a largo plazo", se producirá en el ejercicio 2011.

b) Pasivos financieros a corto plazo-

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a corto plazo" al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente (en euros):

	2008			
	Deudas con EE.CC.	Obligaciones y otros valores negociables	Otros pasivos financieros	Total
Débitos y partidas a pagar	114.206.741	-	-	114.206.741
Total	**114.206.741**	-	-	**114.206.741**

b) Deudas con entidades de crédito-

La composición de los epígrafes "Deudas con entidades de crédito" corrientes y no corrientes al 31 de diciembre de 2008 es la siguiente:

		Euros					
		Dispuesto					
	Fecha Concesión	Corriente	No Corriente	Límite	Disponible	Vencimiento (*)	Garantía
Caja Badajoz	12.02.2008	-	2.478.333	3.000.000	-	12.02.2011	-
Póliza Caixa Galicia	07.02.2005	-	24.100.896	25.250.502	1.149.606	30.04.2011	-
Póliza Cajasol	07.02.2005	-	15.282.758	15.300.000	17.242	30.04.2011	-
Total Pólizas de Crédito	-	-	**41.861.987**	**43.550.502**	**1.166.848**	-	-
Préstamo Hipotecario Cajasol	05.02.2008	17.843.077	-	18.000.000	-	05.08.2014	Yebes
Préstamo Hipotecario Caixa Galicia	07.02.2008	7.765.619	-	7.794.850	-	01.04.2010	Lepe
Bancaja, San Jaime (d)	29.11.2005	13.825.100	-	13.825.100	-	29.11.2008	Chiclana
Ibercaja, San Jaime (g)	27.02.2008	17.555.511	-	17.600.000	-	28.02.2011	Chiclana y Castillo
Caja de Ahorros del Mediterráneo (b)	19.10.2006	4.574.424	-	4.574.424	-	19.10.2009	Lepe (Huelva)
Caja de Ahorros del Mediterráneo (c)	23.11.2006	5.017.750	-	5.017.750	-	23.11.2009	Lepe (Huelva)
Banco Popular, Manjoya Oviedo (e)	07.02.2006	31.163.053	-	32.411.625	-	04.03.2010	Oviedo
Banco Popular, Gines (a)	23.02.2006	13.980.167	-	14.000.000	-	22.02.2009	Gines
Banco Popular, Manjoya Oviedo (f)	08.04.2008	379.940	-	2.500.000	2.120.060	04.08.2010	Oviedo
Intereses devengados y no vencidos	-	2.102.100	-	-	-	-	-
Total Préstamo Hipotecarios	-	**114.206.741**	-	**117.890.753**	**2.120.060**	-	-
Total	-	**114.206.741**	**41.861.987**	**161.441.255**	**3.286.908**	-	-

(*) Para los préstamos hipotecarios el vencimiento indica el fin del periodo de carencia.

(a) La Sociedad ha renovado el préstamo de garantía hipotecaria de Gines concedido por Banco Popular con fecha 29 de mayo de 2009, acordando un nuevo vencimiento el 29 de mayo de 2012, que coincidirá la amortización del principal (cuyo importe se sigue manteniendo) con la liquidación de los intereses devengados hasta dicha fecha.

(b) Con fecha 30 de marzo de 2009, se eleva a público la escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario de Lepe de 4.574.424 euros, otorgado por Caja de Ahorros del Mediterráneo y la Sociedad. En dicha escritura se estipula que el plazo de duración queda ampliado hasta el día 19 de enero de 2011, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo y de la totalidad de los intereses que devengue el mismo.

(c) Con fecha 30 de marzo de 2009, se eleva a público la escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario de Lepe de 5.017.750 euros, otorgado por Caja de Ahorros del Mediterráneo y la Sociedad. En dicha escritura se estipula

que el plazo de duración queda ampliado hasta el día 23 de febrero de 2011, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo y de la totalidad de los intereses que devengue el mismo.

(d) Con fecha 29 de junio de 2009, se eleva a público la escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario de Chiclana de 13.825.100 euros, otorgado por Bancaja y la Sociedad. En dicha escritura se estipula que el plazo de duración queda ampliado hasta el día 30 de noviembre de 2011, que coincidirá con el pago de la amortización del principal del préstamo, mientras que los intereses se liquidarán por semestres vencidos.

(e) La Sociedad ha novado el préstamo de garantía hipotecaria de Oviedo concedido por Banco Popular con fecha 24 de junio de 2009, modificando el plazo de amortización única con un nuevo vencimiento a junio de 2012 en la amortización del principal (cuyo importe se sigue manteniendo en 32.411.624 euros), coincidiendo el vencimiento del principal con la liquidación del total de los intereses del préstamo.

(f) Con fecha 29 de junio de 2009, se eleva a público la escritura de novación modificativa del préstamo hipotecario de Oviedo de 2.500.000 euros, otorgado por Banco Popular y la Sociedad. En dicha escritura se modifica el plazo de amortización única con un nuevo vencimiento a junio de 2012 en la amortización del principal, coincidiendo el vencimiento del principal con la liquidación del total de los intereses del préstamo.

(g) La Sociedad ha novado el préstamo de garantía hipotecaria concedido por Ibercaja con fecha 29 de junio de 2009 de 17.600.000 euros. Dicho préstamo fue concedido garantizando los terrenos de Chiclana y Castillo de las Guardas en 16.600.000 y 1.000.000 euros respectivamente. Con dicha modificación, queda ampliado el plazo de devolución del mismo hasta el 30 de noviembre de 2011. Inicialmente el principal del préstamo se nova por importe de 15.598.411 euros, pero la Sociedad ha amortizado posteriormente parte del principal, siendo finalmente el importe a devolver de 15.412 miles de euros.

Considerando las existencias cuyo período de realización es superior a doce meses (sin considerar la materialización de los contratos de compraventa de parcelas de los terrenos de Gines cuyo coste de existencias asciende a 3,3 millones de euros (véase Nota 6)), el importe de las obligaciones a corto plazo (sin considerar los vencimientos a largo plazo que figuran contabilizados como pasivo corriente) que figuran en el balance de situación adjunto al 31 de diciembre de 2008, supera a los activos corrientes en 47,1 millones de euros aproximadamente. Los Administradores de la Sociedad consideran que a pesar del paulatino deterioro de la situación económica y a la crisis financiera internacional, que han ocasionado un paulatino endurecimiento en las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de las mismas, la Sociedad podrá renovar los préstamos hipotecarios con vencimiento en 2008 y 2009 y así tendrá cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, sin menoscabo de la posibilidad de obtener el apoyo necesario de los accionistas de la Sociedad. En este sentido, la Sociedad a la fecha de formulación de sus cuentas anuales ha materializado (véanse notas a), b), c), y d), anteriores) las siguientes operaciones:

- Se ha renovado el préstamo hipotecario de Lepe de 4.574.423 euros otorgado por la Caja de Ahorros del Mediterráneo, quedando el vencimiento pactado el día 19 de enero de 2011 (véase nota b)).

- Se ha renovado el préstamo hipotecario de Lepe de 5.017.750 euros otorgado por la Caja de Ahorros del Mediterráneo, quedando el vencimiento pactado el día 23 de febrero de 2011 (véase nota c)).

- Se han renovado el préstamo hipotecario otorgado por Banco Popular correspondiente a Gines de 14.000.000 euros con un nuevo vencimiento en el ejercicio 2012 (véase nota a)).

- Se ha novado el préstamo concedido por Bancaja a la Sociedad correspondiente a Chiclana con un vencimiento en 2011 de 13.825.100 euros.

- Se ha realizado una ampliación de capital con fecha 17 de abril de 2009 por importe de 11.999.920 euros (véase nota 15).

Estas operaciones han supuesto transformar vencimientos a corto plazo al 31 de diciembre de 2008, a vencimientos a largo plazo por importe de 49,4 millones de euros, lo que ha supuesto restablecer el desequilibrio financiero existente al 31 de diciembre de 2008.

Igualmente, para el normal desarrollo de sus actividades la Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2008 de un importe de 1,2 millones de euros de saldos no dispuestos correspondientes a las pólizas de Caixa Galicia y Cajasol, las cuales tienen vencimiento en 2011.

En resumen, considerando las operaciones materializadas en el ejercicio 2009 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales abreviadas por importe de 49,4 millones de euros y los saldos no dispuestos en pólizas de crédito por importe de 1,2 millones de euros, los Administradores de la Sociedad consideran que van a tener cubiertas las necesidades de financiación de sus operaciones, por lo que no anticipan problema alguno para el normal desarrollo de dichas operaciones.

9. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar

El detalle de los saldos acreedores comerciales y otras cuentas a pagar al 31 de diciembre de 2008, se presenta a continuación:

	Euros
Proveedores	15.853.693
Proveedores, efectos comerciales a pagar	2.367.091
Acreedores por prestación de servicios	722.049
Otras deudas con las Administraciones Públicas (Nota 10)	7.954.638
Anticipos de clientes	525.000
	27.422.471

El saldo registrado en el epígrafe "Proveedores" corresponde, principalmente a la deuda pendiente de pago que la Sociedad tiene en relación con la compra de los terrenos en Manjoya (Oviedo) por importe de 9.555.303 euros que abonará cuando los m2 definitivos que resulten de la medición pericial u otra realizada por un especialista durante la urbanización de los terrenos sean inscritos en el Registro de la Propiedad, según se estipuló en la escritura de compraventa. Adicionalmente, la Sociedad tiene pendiente de pago a 31 de diciembre de 2008 un importe de 6.189.366 euros en relación a la estimación de la liquidación final por la compra del suelo de Yebes (Guadalajara), que emitirá Torrejón 2000 Inmobiliaria, S.L..

El saldo recogido en el epígrafe "Proveedores, efectos comerciales a pagar" se corresponde con la deuda que tiene la Sociedad pendiente de pago por la compra de los terrenos en Manjoya (Oviedo), de los que 1.248.571 euros corresponden con la deuda formalizada en efectos de los terrenos adquiridos por la Sociedad en el ejercicio 2006, cuyo vencimiento es el 7 de febrero de 2009. Adicionalmente, la Sociedad tiene pendiente de pago un importe de 1.118.520 euros correspondiente a la deuda formalizada en efectos por la compra de suelo en Manjoya (Oviedo) en el ejercicio 2008, cuyo vencimiento es el 21 de febrero de 2009.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales, la totalidad de los pagarés mencionados, cuyo vencimiento ha tenido lugar, han sido atendidos por la Sociedad.

Los "Anticipos de clientes" son las cantidades entregadas a cuenta por Soinsur Sevilla 2006, S.L., para la compra de una parcela de uso terciario comercial en Gines (véase nota 6).

10. Situación fiscal

a) *Saldos corrientes con las Administraciones Públicas-*

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente (en euros):

Saldos deudores

	2008
Hacienda Pública deudora por IVA	4.357.711
Hacienda Pública deudora por otros conceptos	113.215
Total	**4.470.926**

Saldos acreedores

	2008
Hacienda Pública acreedora por IVA	7.886.758
Hacienda Pública acreedor por retenciones	10.179
Hacienda Pública acreedor por otros conceptos	57.701
Total	**7.954.638**

Con fecha 20 de abril de 2009, la Sociedad ha abonado la deuda que tenía pendiente de pago con la Agencia Tributaria en concepto de IVA del tercer trimestre del ejercicio 2008, que ascendía a 7.886.758 euros, así como los intereses devengados por el aplazamiento del pago del mismo.

b) *Conciliación resultado contable y base imponible fiscal-*

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible de Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2008 es la siguiente:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos	-	-	**(12.000.366)**
Diferencias permanentes -	-	-	-
Diferencia termporales-			
Con origen en el ejercicio			
Con origen en ejercicios anteriores			
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	-	-	-
Base imponible fiscal	-	-	**(12.000.366)**

c) Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades-

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

	2008
Resultado contable antes de impuestos	**(12.000.366)**
Cuota al 30%	-
Impacto diferencias temporarias	-
Deducciones:	-
Por doble imposición	
Por reinversión de beneficios	
Otros	
Compensación bases imponibles negativas:	-
Otros	-
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	-

d) Activos por impuesto diferido registrados-

El detalle del saldo de esta cuenta al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente (en euros):

	2008
Diferencias temporarias (Impuestos anticipados):	20.546
Bases imponibles negativas	-
Total activos por impuesto diferido	**20.546**

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en los balances de situación adjuntos por considerar los Administradores de la Sociedad que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, incluyendo determinadas actuaciones de planificación fiscal, es probable que dichos activos sean recuperados.

e) Activos por impuesto diferido no registrados-

La Sociedad no ha registrado en el balance de situación adjunto determinados activos por impuesto diferido, al no tener certeza acerca del momento en que podrán recuperarse.

Al cierre del ejercicio 2008, el vencimiento de las bases imponibles negativas no registradas en el balance de situación adjunto era el siguiente:

	Euros	Vencimiento
Bases imponibles negativas		
Base del Ejercicio 2007	5.403.855	2022
Base del Ejercicio 2008	20.504.418	2023
	34.908.273	

f) Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras-

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Al 31 de diciembre de 2008 la Sociedad tiene abiertos a inspección los ejercicios 2004 y siguientes del Impuesto sobre Sociedades y los ejercicios 2005 y siguientes para los demás impuestos que le son de aplicación. Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales adjuntas.

11. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios-

La distribución del Importe neto de la cifra de negocios del ejercicio 2008 correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad es como sigue (en euros):

	2008
Ventas de Terrenos:	
La Torrecilla (Nota 6)	44.120.000
Total	**44.120.000**

b) Aprovisionamientos-

La composición del saldo de este epígrafe del debe de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2008 adjunta, se presenta a continuación (en euros):

	2008
Compras de terrenos (Nota 6)	4.450.455
Gastos incurridos en terrenos	2.720.220
Reversión venta existencias	(1.364.014)
Variación Existencias de terrenos	34.650.872
Deterioro de terrenos	8.747.233
Total	**49.204.766**

c) Otros gastos de explotación-

A continuación se presenta el detalle de las partidas más significativas que componen este epígrafe:

	Euros
Servicios Profesionales Independientes	567.270
Servicios Bancarios y Similares	40
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	579
Otros Servicios	1.495
Otros Tributos	2.124
Total	**571.508**

Los honorarios relativos a servicios de auditoría de las cuentas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2008 ascienden a un importe de 12.900 euros.

d) Ingresos financieros-

A continuación se presenta el detalle de las partidas más significativas que componen este epígrafe:

	Euros
Liquidación final suelo Yebes (Nota 6)	1.474.050
Cancelación opción de venta Oviedo (Nota 6)	1.950.000
Intereses devengados venta Nozar (a)	854.067
Ingresos IPF Banco Popular (Nota 5)	302.555
Otros	158.204
Total	**4.738.876**

(a) La Sociedad ha registrado en este epígrafe los ingresos financieros cobrados a Nozar por el aplazamiento del pago por la venta de Aljavir realizada en ejercicios anteriores.

12. Otra Información

El detalle de los avales constituidos y depositados ante terceros es el siguiente:

Entidad Avalista	euros	Entidad Receptora	Garantía
Caja de Ahorros del Mediterráneo (a)	4.100.000	D. Isidoro Hidalgo Baras	Litigio derecho de retracto sobre el 50% finca Santa Bárbara (Sevilla)
Caja de Ahorros del Mediterráneo	383.791	Ayuntamiento de San Roque	En cumplimiento los deberes de urbanización
Banco Popular	9.555.304	Proveedores de los terrenos de Manjoya (Oviedo)	Pago aplazado en la compra de suelo de Manjoya (Oviedo)
Banco Popular	630.000	Ayuntamiento de Oviedo	Ejecución de un 6% del Convenio Urbanístico
Caixa Galicia (b)	5.101.746	Hacienda	Aval aplazamiento liquidativo 3/T 08 IVA
Cajasol (b)	5.101.746	Hacienda	Aval aplazamiento liquidativo 3/T 08 IVA

a) Este aval ha sido cancelado en el ejercicio 2009 como consecuencia del acuerdo modificativo del contrato de promesa de compraventa que la Sociedad ha firmado con D. Isidoro Hidalgo Baras con fecha 31 de marzo de 2009 (véase nota 6).

b) Estos dos avales han sido cancelados en el ejercicio 2009 como consecuencia de que la Sociedad ha abonado a la Agencia Tributaria el importe aplazado que estaba garantizando (véase nota 10).

13. Operaciones y Saldos con empresas del grupo y asociadas

Operaciones con vinculadas

A continuación se resumen las transacciones realizadas con empresas del Grupo durante el ejercicio 2008

	Euros	
	Importe Neto cifra de negocios	Gastos financieros
Cajasol	-	2.586.278
Caixa Galicia	-	3.406.839
CXG Desarrollos Inmobiliarios Corporación Caixa Galicia, S.L.U.	(44.120.000)	-
Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	-	-

14. Retribuciones y otras prestaciones al consejo de administración

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha satisfecho ningún tipo de retribución a los actuales miembros de su Consejo de Administración. Adicionalmente, los anteriores miembros del Consejo de Administración no han recibido durante el ejercicio 2008 retribución alguna por el desempeño de sus funciones.

Al 31 de diciembre de 2008, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no eran titulares de anticipos o créditos concedidos o avalados por ésta. Asimismo, tampoco se habían contraído por la Sociedad

compromisos en materia de seguros de vida, ni de complementos de pensiones, respecto a los citados Administradores de la Sociedad.

De conformidad con lo establecido en el art. 127 ter. 4 de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, por las que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de valores, y el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; los miembros del Consejo de Administración no han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad ni han realizado ni realizan actividades por cuenta propia o ajena del mismo, análogo o complementario género de actividades del que constituyen el objeto social de la Sociedad, excepto por los siguientes aspectos:

Titular	Sociedad Participada	Participación %	Función
Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.	Ábaco Iniciativas Inmob., S.L.	40%	Presidente
	Aparcamientos Urbanos de Sevilla, S.A.	24%	Vicepresidente
	Chival Promociones Inmobiliarias, S.L.	40 %	Vocal
	Eliosena, S.A.	40%	Vicepresidente
	Hacienda La Cartuja, S.A.	40 %	Vicepresidente
	Gestoría Estratégica de Activos Inmob. SAU	100%	Adm. Mancomunada
	Unión para Desarrollo Inmob., S.A.	40%	Vocal
	Promoción Inmobiliaria Edificarte, S.A.	40%	Vicepresidente
	C y P Puerto Onubense, S.L.	40%	Vocal
	Desarrollos Urbanísticos Veneciola, S.A.	20%	Vocal
	Megapark Dos Hermanas, S.A.	12,5%	Vocal
Francisco Javier Fernández Sobrino	Sofiland, S.A.Bahia Tulus, S.L.	-	Vocal
	Urbanismo Concertado, S.A.	-	Vocal
	Grupo ALCA, S.A.	-	Vocal
	Katenga Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	Vocal
	Promociones EuroSevilla	-	Vocal
	Vivienda Protegida y Suelo de Andalucía, S.A.	-	Vocal
CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixagalicia, S.L.U.	Parque La Salaosa, S.L.	50%	Presidente
	Galicat Invest, S.L.	100%	-
	Construziona Galicia, S.L.	17%	Vocal
	Daeca Comarex, S.L.	75%	Presidente
	Señorío del Retiro, S.L.	10%	Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	33%	Presidente
	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	50%	Presidente
	GPS del Noroeste 3000, S.L.	50%	Vocal
	Galeras-Entreríos, S.L.	50%	Vocal
	Sociedad Gestora de Promoción Inmobiliaria y Desarrollo Empresarial, S.L.	50%	Vocal
	Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	50%	Presidente
	Jocai XXI, S.L.	50%	Vocal
	Proboín, S.L.	25%	-
Francisco Javier de la Colina Béjar	Parque La Salaosa, S.L.	-	Representante Vocal
	Galicat Invest, S.L.	-	Representante Vocal
	Construziona Galicia, S.L.	-	Representante Vocal
	Daeca Comarex, S.L.	-	Representante Vocal
	Señorío del Retiro, S.L.	-	Representante Presidente
	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	-	Representante Presidente
	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	-	Representante Presidente
	GPS del Noroeste 3000, S.L.	-	Representante Vocal
	Galeras-Entreríos, S.L.	-	Representante Vocal
	Sociedad Gestora de Promoción Inmobiliaria y Desarrollo Empresarial, S.L.	-	Representante Vocal
	Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	Representante Presidente
	Jocai XXI, S.L.	-	Vocal
	Proboín, S.L.	-	Representante Vocal

Cestainmob, S.L.	Ábaco Iniciativas Inmob., S.L.	-	Vocal
	Aparcamientos Urbanos de Sevilla, S.A.	-	Vicepresidente
	Chival Promociones Inmobiliarias, S.L.	-	Vocal
	Eliosena, S.A.	-	Vocal
	Hacienda La Cartuja, S.A.	-	Vocal
	Gestoría Estratégica de Activos Inmob. S.L.U.	-	Administrador Mancomunado
	Unión para Desarrollo Inmob., S.A.	-	Vocal
	Promoción Inmobiliaria Edificarte, S.A.	-	Vocal
	C y P Puerto Onubense, S.L.	-	Vocal
	Desarrollos Urbanísticos Veneciola, S.A.	-	Vocal
	Puerto Triana, S.A.U.	-	Vocal
	Inmobiliarios, S.L.U.	-	Vocal
José Aguilar Martín	Grupo Alca, S.A.	-	Vocal
	Imasatec, S.A.	-	Vocal
	Imasintier Empresa Joven, S.L.	-	Vocal
	Inmojasan, S.A.	-	Vocal
	Katenga Desarrollos Inmobiliarios, S.A.	-	Vocal
	Promociones Eurosevilla	-	Vocal
	Sofiland, S.A.	-	Vocal
	Vivienda Protegida y suelo de Andalucía, S.A	-	Vocal
	Urbanismo Concertado, S.A.	-	Representante
Becega Exchange, S.L.U.	Parque La Salaosa, S.L.	-	Vocal
	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	-	Vocal
	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	-	Vocal
	GPS del Noroeste 3000, S.L.	-	Vocal
	Galeras-Entreríos, S.L.	-	Vocal
	Sociedad Gestora de Promoción Inmobiliaria y Desarrollo Empresarial, S.L.	-	Vocal
	Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	Vicepresidente
	Jocai XXI, S.L.	-	Vocal
	Proboín, S.L.	-	-
	Galicat Invest, S.L.	-	-
Andrés Moreno Fernández	CXG Grupo Inmobiliarios Corporación Caixagalicia, S.L.	-	Administrador Mancomunado
	Parque La Salaosa, S.L.	-	Representante Presidente
	Daeca Comarex, S.L.	-	Representante Vocal
	Galicat Invest, S.L.	-	Administrador Mancomunado
	Landix Operaciones Urbanísticas, S.L.	-	Representante Vocal
	GPS del Noroeste 3000, S.L.	-	Representante Vocal
	Galeras-Entreríos, S.L.	-	Representante Vocal
	Sociedad Gestora de Promoción Inmobiliaria y Desarrollo Empresarial, S.L.	-	Representante Vocal
	Ingalix Desarrollos Inmobiliarios, S.L.	-	Representante Vicepresidente
	Desarrollos Inmobiliarios Fuenteamarga, S.L.	-	Representante Vocal
	Jocai XXI, S.L.	-	Representante Vocal

15. Hechos posteriores

Con fecha 26 de marzo de 2009, se eleva a público la compraventa de las acciones en propiedad de la Sociedad CXG Grupo Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.U. a favor de Adapa Conducto, S.L.U. (sociedad vinculada a Caixa Galicia). La venta se realiza sobre la totalidad de las acciones en propiedad de CXG Grupo

Inmobiliario Corporación Caixa Galicia, S.L.U. (305 acciones). El valor nominal de cada acción es de 19.672 euros cada una, y las mismas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas.

Con fecha 17 de abril de 2009 se eleva a público la ampliación de capital aprobada en la Junta General Extraordinaria y Universal de accionistas de la Sociedad, celebrada el 16 de abril de 2009 por importe de 11.999.920 euros. Dicha ampliación se realiza mediante el aumento del valor nominal de todas y cada una de las 610 acciones que forman el capital social de la Sociedad, pasando de un valor inicial de 19.672 euros a 39.344 euros cada una de ellas, las cuales a fecha de formulación de las cuentas se encuentran totalmente suscritas y desembolsadas. El capital social escriturado por la Sociedad tras la ampliación realizada asciende a 23.999.840 euros.

Con fecha 9 de junio de 2009, la Sociedad eleva a público el cambio de denominación social, por la de "Desarrollos Albero, S.A.", así como el cambio de domicilio social pasando al Edificio San Fernando, Plaza Nueva, nº 8-B, 4º F2 (Sevilla).

Por último, a la fecha de formulación de las cuentas anuales adjuntas, el Consejo de Administración acuerda proponer en la Junta General de Accionistas una ampliación de capital de 10 millones de euros, la cual prevén que será aprobada en el mes de julio de 2009.

Boreal Desarrollo Inmobiliario, S.A. (actualmente denominada Desarrollos Albero, S.A.)

El Consejo de Administración de BOREAL DESARROLLO INMOBILIARIO, S.A. (actualmente denominada DESARROLLOS ALBERO, S.A.) en su sesión celebrada en el día de hoy, 9 de julio de 2009, formula las cuentas anuales, y la propuesta de distribución del resultado referidos al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008.

Sevilla, a 9 de julio de 2009

D. Fº Javier de la Colina Béjar en representación de CxG Grupo Inmobiliario Corporación Gaixagalicia, S.L.
Presidente

D. Fº Javier Fernández Sobrino en representación de Cajasol Inversiones Inmobiliarias, S.A.U.
Vicepresidente

D. Andrés Moreno Fernández en representación de Becega Exchange, S.L.
Vocal

D. José Aguilar Martín en representación de Cestainmob, S.L.
Vocal