Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L.

Informe de auditoría y
cuentas anuales abreviadas correspondientes
al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2008

PRICEWATERHOUSECOOPERS

PricewaterhouseCoopers
Auditores, S.L.
Edificio Torre Cristal
Enrique Mariñas, 36
15009 A Coruña
España
Tel.: +34 902 021 111
+34 981 136 753
Fax: +34 981 285 600
www.pwc.com/es

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS

A los Socios de Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L. por encargo de los Administradores

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

2. Las cuentas anuales abreviadas adjuntas del ejercicio 2008 son las primeras que los Administradores de Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L. formulan aplicando el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007. En este sentido, de acuerdo con la Disposición Transitoria Cuarta, apartado 1 del citado Real Decreto, se han considerado las presentes cuentas anuales abreviadas como cuentas anuales abreviadas iniciales, por lo que no se incluyen cifras comparativas. En la nota 2 b) de la memoria "Comparación de la información y aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables" se incorpora el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias incluidos en las cuentas anuales aprobadas del ejercicio 2007 que fueron formuladas aplicando el Plan General de Contabilidad vigente en dicho ejercicio junto con una explicación de las principales diferencias entre los criterios contables aplicados en el ejercicio anterior y los actuales, así como la cuantificación del impacto que produce esta variación de criterios contables en el patrimonio neto al 1 de enero de 2008, fecha de transición. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008. Con fecha 30 de junio de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2007, formuladas de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española vigentes en dicho ejercicio, en el que expresamos una opinión favorable.

PRICEWATERHOUSECOOPERS

3. En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L. al 31 de diciembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los cambios en el patrimonio neto correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con los principios y normas contables generalmente aceptados en la normativa española que resultan de aplicación

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.

Juan Carlos Ramos Maneiro
Socio - Auditor de Cuentas

30 de junio de 2009

SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.

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

SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO CORRESPONDIENTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

ACTIVO	Notas	2008
A) Activo no corriente		**358**
I. Inmovilizado material	5	**358**
B) Activo corriente		**22.893.527**
I. Existencias		**22.200.001**
1. Solares	7	22.200.001
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		**637.472**
1. Clientes, empresas del grupo y asociadas	6	505.121
2. Otros créditos con las Administraciones públicas	6, 11	132.351
III. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	**56.054**
Total activo (A+B)		**22.893.885**

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas	2008
A) Patrimonio Neto	9	**4.923.138**
A-1) Fondos propios		**4.923.138**
I. Capital		**5.700.000**
II. Reservas		**32.212**
1. Legal y estatutarias		6.720
2. Otras reservas		25.492
III. Resultados de ejercicios anteriores		**(101.565)**
IV. Resultado del ejercicio		**(707.509)**
B) Pasivo no corriente		**17.500.000**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas largo plazo		**17.500.000**
1. Deudas con entidades de crédito empresas del grupo	6, 10	17.500.000
C) Pasivo corriente		**470.747**
I. Deudas con empresas del grupo y asociadas corto plazo		**368.277**
1. Deudas con entidades de crédito empresas del grupo	6	368.277
II. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		**102.470**
1. Proveedores	6	28.783
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	6	73.674
3. Otras deudas con las Administraciones Públicas	6, 11	13
Total patrimonio neto y pasivo (A+B+C)		**22.893.885**

SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2008

A) Operaciones continuadas:	NOTA	2008
1. Importe neto de la cifra de negocios		1.602.033
a) Prestación de servicios	13	1.602.033
2. Aprovisionamientos		(691.060)
a) Variación de existencias de terrenos y solares	7	24.976
b) Deterioro de valor de existencias	7	(716.036)
3. Otros Ingresos de explotación		60.000
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corrientes		60.000
4. Otros gastos de explotación		(599.403)
a) Servicios exteriores	13	(562.624)
b) Tributos		(36.614)
c) Otros gastos de gestión corriente		(165)
5. Amortización del inmovilizado	5	(67)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5)		371.503
6. Ingresos financieros	12	9.149
7. Gastos financieros	12,13	(1.073.166)
A.2) RESULTADO FINANCIERO (6+7)		(1.064.017)
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1 + A.2)		(692.514)
8. Impuestos sobre beneficios	11	(14.995)
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.3+8)		(707.509)

SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L.

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

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

	Notas en la	Notas	2008
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias			(707.509)
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto			-
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B +C)			(707.509)

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

		Capital		Reservas		Resultados de ejercicios	Resultado del ejercicio	Total
	6, 10	Escriturado	No Exigido	Legal	Otras			
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007		5.700.000	-	6.720	60.480		(101.565)	5.665.635
I. Ajustes por cambios de criterio 2007		-	-		(34.988)	-	-	(34 988)
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008		5.700.000	-	6.720	25.492	-	(101.565)	5.630.647
I. Total ingresos y gastos reconocidos		-	-	-	-	-	(707 509)	(707 509)
II. Otras variaciones del patrimonio neto		-	-	-	-	(101.565)	101.565	-
C. SALDO FINAL DEL AÑO 2008		5.700.000	-	6.720	25.492	(101.565)	(707.509)	4.923.138

SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL S.L.

Memoria abreviada correspondiente
al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2008

1. Actividad de la empresa

Sociedad Gestora de Promociones Inmobiliarias y Desarrollo Empresarial, S.L, se constituyó como Sociedad Limitada por tiempo indefinido mediante escritura pública de fecha 22 de diciembre de 2003. El domicilio social está en la avenida Linares Rivas, 30, 3º de A Coruña.

Constituye su objeto social principal la promoción, adquisición, construcción, arrendamiento, explotación y venta de bienes inmuebles de cualquier tipo y la realización de cuantas actividades se relacionen con los mismos así como la prestación de servicios inmobiliarios y de gestión de toda índole, por cuenta propia o de terceros, incluso la intermediación en las actividades de compraventa de inmuebles. La Sociedad podrá desarrollar su objeto social directamente, pudiendo asimismo, realizarlo total o parcialmente de modo indirecto, mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades cuyo objeto social sea idéntico o análogo.

Dadas las actividades a las 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 especificos en la presente memoria de las cuentas anuales abreviadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

La Sociedad es una dependiente de la Caja de Ahorros de Galicia, inscrita en el Libro Registro Especial de Cajas de Ahorro con el número 130, folio 97. Su código de identificación fiscal es G-15028947, y su número de entidad financiera: 2091. Está domiciliada en Rúa Nueva 30, A Coruña.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

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

Las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, serán sometidas a la aprobación de la Junta General de Socios, la cual se espera que se produzca sin modificaciones.

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

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

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

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

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

ACTIVO	2007	PASIVO	2007
INMOVILIZADO:		FONDOS PROPIOS:	
Gastos de establecimiento	49.983	Capital suscrito	5.700.000
Inmovilizado material	425	Reservas	67.200
Total inmovilizado	50.408	Pérdidas y ganancias	(101.565)
		Total fondos propios	5.665.635
		ACREEDORES A LARGO PLAZO:	
		Deudas con entidades de crédito a largo plazo	17.500.000
			17.500.000
ACTIVO CIRCULANTE:			
Existencias	22.891.061	ACREEDORES A CORTO PLAZO:	
Deudores-	3.657.518	Deudas con entidades de crédito a corto plazo	3.348.957
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	181.045	Deudas con empresas del grupo y asociadas	81.188
Administraciones públicas	3.476.473	Acreedores comerciales	4.334.609
Tesorería	4.331.404	Otras deudas no comerciales	2
Total activo circulante	30.879.983	Total acreedores a corto plazo	7.764.756
TOTAL ACTIVO	30.930.391	TOTAL PASIVO	30.930.391

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007

(Euros)

DEBE	2007	HABER	2007
A) GASTOS:		B) INGRESOS:	
Aprovisionamientos	13.900	Otros Ingresos de explotación	164.649
Dotaciones para amortizaciones del inmovilizado	10.446		
Otros gastos de explotación	92.096		
BENEFICIOS DE EXPLOTACION	48.207	PÉRDIDAS DE EXPLOTACION	-
Gastos financieros y gastos asimilados	155.640	Otros Intereses e ingresos asimilados	5.868
RESULTADOS FINANCIEROS POSITIVOS	-	RESULTADOS FINANCIEROS NEGATIVOS	149.772
BENEFICIO DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	-	PÉRDIDAS DE LAS ACTIVIDADES ORDINARIAS	101.565
Gastos extraordinarios	-		
RESULTADOS EXTRAORDINARIOS POSITIVOS	-	RESULTADOS EXTRAORDINARIOS NEGATIVOS	-
BENEFICIO ANTES DE IMPUESTOS	-	PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	101.565
Impuesto sobre sociedades	-		
RESULTADO DEL EJERCICIO (BENEFICIO)	-	RESULTADO DEL EJERCICIO (PERDIDA)	101.565

La conciliación entre el Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 (fecha de transición al Nuevo Plan General de Contabilidad) elaborado conforme al PGC 1990 y el Patrimonio neto a esa misma fecha elaborado de acuerdo con las normas contables establecidas en el PGC 2007, se muestra a continuación:

	Euros
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según PGC 1990	5.665.635
Impactos de aplicación del Nuevo Plan General de Contabilidad	
Cancelación Gastos de Ampliación de Capital	(34.988)
Patrimonio neto al 1 de enero de 2008 según NPGC	**5.630.647**

La explicación de estos impactos por transición al Nuevo Plan General de Contabilidad es la siguiente:

- Tras las modificaciones incorporadas en la norma 6ª "Normas particulares sobre Inmovilizado intangible", los gastos de establecimiento tendrán el siguiente tratamiento: los de primer establecimiento irán a la cuenta de pérdidas y ganancias como gasto, mientras que los gastos de constitución y ampliación de capital se imputarán al Patrimonio Neto sin pasar por la cuenta de pérdidas y ganancias. El ajuste realizado consiste en cancelar los gastos de ampliación de capital contra reservas voluntarias, disminuyendo éstas.

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

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

c) Principios contables

Los principios y criterios contables aplicados en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas son los que se resumen en la Nota 4 de esta memoria abreviada. Todos los principios contables obligatorios con incidencia en el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la Sociedad se han aplicado en la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas.

d) Cuentas anuales abreviadas

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

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte de la Sociedad de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

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

3. Aplicación del resultado

La propuesta de aplicación del resultado del ejercicio 2008 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta de Socios supone la aplicación de la pérdida neta obtenida al epígrafe "Resultados negativos de ejercicio anteriores".

4. Normas de valoración

Las principales normas de valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2008, han sido las siguientes:

a) *Inmovilizado material*

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

El importe de los trabajos realizados por la empresa para su propio inmovilizado material se calcula sumando al precio de adquisición de las materias consumibles, los costes directos o indirectos imputables a dichos bienes. La activación de los gastos financieros se realizará siempre que estos que sean directamente imputables al activo e incurridos durante el período de construcción hasta la puesta del activo en condiciones de explotación.

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

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

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

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

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

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

b) *Costes por intereses*

Los gastos financieros directamente atribuibles a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso se incorporan a su coste hasta que se encuentran en condiciones de funcionamiento.

c) *Existencias*

Las existencias se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. Cuando el valor neto realizable de las existencias sea inferior a su coste, se efectuarán las oportunas correcciones valorativas, reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias. Si las circunstancias que causan la corrección de valor dejan de existir, el importe de la corrección es objeto de reversión y se reconoce como ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En las existencias que necesitan un período de tiempo superior al año para estar en condiciones de ser vendidas, se incluyen en el coste los gastos financieros en los mismos términos previstos para el inmovilizado.

d) *Activos financieros*

Préstamos y partidas a cobrar:

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

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que les sean directamente imputables, y posteriormente a coste amortizado reconociendo los intereses devengados en función de su tipo de interés efectivo, entendido como el tipo de actualización que iguala el valor en libros del instrumento con la totalidad de sus flujos de efectivo estimados hasta su vencimiento. No obstante lo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

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

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

e) *Patrimonio Neto*

El capital social está representado por participaciones ordinarias. Los costes de emisión de nuevas acciones u opciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

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

f) *Pasivos financieros*

Débitos y partidas a pagar:

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

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

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

g) *Impuesto sobre Sociedades*

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

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

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

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

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

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

h) *Ingresos y gastos*

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

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

Prestación de servicios

La Sociedad presta servicios inmobiliarios, de gestión e intermediación en actividades de compraventa. Estos servicios se suministran como contrato a precio fijo.

Los ingresos derivados de contratos a precio fijo se reconocen generalmente en el periodo en que se prestan los servicios sobre una base lineal durante el periodo de duración del contrato.

Si surgieran circunstancias que modificaran las estimaciones iniciales de ingresos ordinarios, costes o grado de avance, se procede a revisar dichas estimaciones. Las revisiones podrían dar lugar a aumentos o disminuciones en los ingresos y costes estimados y se reflejan en la cuenta de resultados en el periodo en el que las circunstancias que han motivado dichas revisiones son conocidas por la dirección.

i) *Transacciones entre partes vinculadas*

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

j) *Medio ambiente*

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

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

5. Inmovilizado material

El movimiento habido en este epígrafe del balance durante el ejercicio 2008 ha sido el siguiente:

	Euros		
	Saldo al 31.12.07	Adiciones/ Dotaciones	Saldo al 31.12.08
Otro inmovilizado material	666	-	666
Total coste	**666**	-	**666**
Otro inmovilizado material	(241)	(67)	(308)
Total amortización acumulada	**(241)**	**(67)**	**(308)**
Total neto	**425**		**358**

6. Análisis de instrumentos financieros

El valor en libros de cada una de las categorías de instrumentos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas, es el siguiente:

Activos financieros **Créditos, derivados y otros**	**Euros**
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo	
Clientes, empresas del Grupo	505.121
Otros créditos con Administraciones Públicas	132.351
Total	**637.472**

Pasivos financieros **Débitos y partidas a pagar**	**Euros**		
	Largo plazo	Corto plazo	Total
Deudas con empresas de grupo y asociadas			
Deudas con entidades de crédito Grupo (Nota 10)	17.500.000	368.277	17.868.277
Total	17.500.000	368.277	17.868.277
Derivados y otros			
Proveedores, empresas del Grupo	-	73.674	73.674
Proveedores	-	28.783	28.783
Otras deudas con Administraciones Públicas	-	13	13
Total	-	**102.470**	**102.470**

7. Existencias

En el mes de enero de 2007 la Sociedad adquirió un solar en la Comunidad de Madrid por un importe total de 21.650.000 euros con el fin de desarrollar un proyecto de promoción inmobiliaria.

El valor de las existencias registradas al cierre del ejercicio incluye gastos financieros activados en ejercicios anteriores por importe de 694.600 euros, así como otros gastos asociados a la adquisición y gestión urbanística del suelo por importe de 571.437 euros, de los cuales 24.976 euros corresponden a gastos del ejercicio 2008. Durante el ejercicio 2008, la Sociedad no ha capitalizado gastos financieros.

Durante el ejercicio 2008 la Sociedad registró una provisión por depreciación de sus existencias por importe de 716.036 euros al estimar la misma, basándose en la opinión de expertos independientes, que el valor de lo solares activados estaba por debajo del valor de mercado.

Al cierre del ejercicio no existen compromisos firmes de compra ni de venta, así como tampoco contratos de futuro en relación con las existencias.

8. Tesorería

Al 31 de diciembre de 2008, la totalidad del saldo de esta cuenta corresponde a los importes mantenidos en cuentas corrientes a la vista.

9. Patrimonio Neto

a) Capital *Social*

Al 31 de diciembre de 2008, el capital social está representado por 570.000 participaciones de 10 euros de valor nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 570.000, ambos inclusive, las cuales están desembolsadas en su totalidad.

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

La distribución del capital social al 31 de diciembre de 2008 era la siguiente:

	% participación
CXG Grupo Inmobiliario Corporacion Caixagalicia, S.L.	50%
Promotora de Viviendas Urbanas, S.L.	50%

b) Reserva legal

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

10. Deudas con entidades de crédito

Al 31 de diciembre de 2008, la Sociedad tenía las siguientes deudas con entidades de crédito:

	Euros				
	Límite a 31.12.2008	Dispuesto a 31.12.2008	Fecha de formalización	Fecha de vencimiento	Tipo de Interés
Largo plazo- Préstamo hipotecario	17.500.000	17.500.000	30.01.2007	31.01.2010	4,07%
	17.500.000	**17.500.000**			

El préstamo hipotecario se corresponde con un préstamo concedido por Caja de Ahorros de Galicia para la financiación de la adquisición de las existencias descritas en la Nota 7. La amortización de dicho préstamo se realizará mediante una única entrega el 31 enero de 2010.

Los intereses pendientes de pago al 31 de diciembre de 2008 correspondientes a dichas deudas ascienden a 368.277 euros (nota 6).

11. Situación fiscal

El detalle del epígrafe "Deudores- Administraciones públicas" del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2008 es el siguiente:

	Euros
Saldos deudores:	
Hacienda Pública, deudora por devolución de impuestos	18.056
Hacienda Pública, deudora por I.V.A.	114.295
Total	**132.351**
Saldos acreedores:	
Hacienda Pública, acreedora por retenciones practicadas	13
Total	**13**

El Impuesto sobre Sociedades se ha calculado sobre la base del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de los principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendiendo éste como la Base Imponible del Impuesto. La conciliación entre el resultado contable del ejercicio y la base imponible prevista del Impuesto sobre Sociedades para el ejercicio 2008 es como sigue:

	Euros
Resultado antes de impuestos (Pérdidas)	692.514
Diferencias Permanentes	165
Diferencias Temporarias	-
Abono (cargo) a Patrimonio Neto	(49.983)
Compensación de bases imponible negativas	-
Base imponible (=Resultado fiscal)	**742.332**

Durante el ejercicio 2008, la Sociedad ha soportado retenciones por impuesto de sociedades por importe de 1.647 euros. Asimismo en dicho periodo, la Sociedad ha realizado pagos a cuenta por este impuesto por importe de 4.793 euros.

Al 31 de diciembre del 2008 la Sociedad dispone de las siguientes bases imponibles negativas siendo dichos importes susceptibles de ser compensadas a efectos fiscales con futuros beneficios en determinadas condiciones.

Año de origen	Euros	Último año para compensar
2007	101.565	2022
2008	742.332	2023
	843.897	

No obstante, el importe final a compensar por dichas pérdidas fiscales puede ser modificado como consecuencia de la comprobación de los ejercicios en que se produjeron.

De acuerdo con la legislación vigente, las declaraciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta haber sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haber transcurrido el plazo de prescripción correspondiente. Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tiene abiertos a inspección las declaraciones efectuadas por todos los impuestos a los que está sujeta la Sociedad de los últimos cuatro ejercicios.

Los Administradores de la Sociedad estiman que los eventuales pasivos que pudieran surgir en posibles inspecciones fiscales no darían lugar a contingencias de importes significativos.

12. Partes vinculadas

La Sociedad ha registrado gastos con empresas vinculadas por importe de 1.193.866 euros de los cuales 1.073.166 euros corresponden a gastos financieros de las distintas operaciones realizadas con la Caja de Ahorros de Galicia. Asimismo se incluyen dentro del epígrafe de Servicios exteriores de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta 289.662 euros correspondientes a determinados servicios de gestión realizados por cuenta de la Sociedad por CXG Grupo Inmobiliario Corporacion Caixagalicia, S.L.U.

La Sociedad ha registrado ingresos con empresas vinculadas por importe de 1.611.182 euros de los cuales 1.602.033 euros corresponden a la prestación de servicios de gestión integral de promociones de sociedades vinculadas a su socio CXG Grupo Inmobiliario Corporacion CaixaGalicia, S.L.U. Adicionalmente 9.149 euros corresponden a ingresos financieros derivados de operaciones con la Caja de Ahorros de Galicia.

13. Ingresos y gastos

Importe neto de la cifra de negocios

La totalidad del importe registrado en este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias corresponde a ingresos por servicios de gestión inmobiliaria prestados a empresas del grupo al que pertenece la Sociedad. La totalidad de las operaciones de la Sociedad se realizan en territorio español.

Servicios exteriores

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

Concepto	Euros
Servicios de profesionales independientes	552.349
Servicios bancarios y similares	125
Otros servicios	10.150
	562.624

Dentro de la cuenta "Servicios de profesionales independientes" se recogen gastos correspondientes a la gestión administrativa del proyecto, gestión de ventas y otros gastos relacionados. Asimismo se incluye dentro de esta misma cuenta la remuneración por la auditoria de cuentas de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2008 por importe de 3.700 euros.

Gastos financieros

El epígrafe de gastos financieros de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2008 incluye intereses devengados por el préstamo hipotecario descrito en la Nota 7 por importe de 1.073.155 euros.

14. Remuneraciones a los miembros del Consejo de Administración

Durante el ejercicio 2008 los miembros del Consejo de Administración no han recibido retribución alguna. Asimismo, no existen obligaciones contraídas en materia de pensiones ni de seguros de vida con respecto a los miembros del Consejo de Administración ni se les ha concedido créditos ni anticipos.

15. Otra información

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

16. Hechos posteriores al cierre

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

Las cuentas anuales abreviadas de SOCIEDAD GESTORA DE PROMOCIONES INMOBILIARIAS Y DESARROLLO EMPRESARIAL, S.L. correspondientes al ejercicio 2008 han sido formuladas por su Consejo de Administración en A Coruña, a 31 de marzo 2009.

Promotora de Viviendas Urbanas, S.L.
(D. Manuel Collazo Mato)
Presidente

CXG Grupo Inmobiliario Corporacion CaixaGalicia, S.L.
(D. Javier de la Colina Béjar)
Vicepresidente

COMAR Inversiones y Dirección de Empresas, S.L
(D. Julio Collazo Mato)
Vocal

Becega Exchange, S.L.
(D. Andrés Moreno Fernández)
Vocal