

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2009

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

Emitido por CGM Auditores

Nº de protocolo 5.128

En cumplimiento del mandato de la Junta General de Accionistas de
ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

INDICE

	<u>Página</u>
INFORME DE AUDITORIA DE LAS CUENTAS ANUALES.....	I
 CUENTAS ANUALES	
Balance de Situación normal al 31 de diciembre de 2009 y 2008	1
Cuenta de Pérdidas y Ganancias normal de 2009 y 2008	3
Estado de cambios en el patrimonio neto normal correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 y 2008	4
Estado de flujos de efectivo normal correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2009 y 2008	5
Memoria del ejercicio 2009	
NOTA 1 Actividad de la Empresa	6
NOTA 2 Bases de presentación de las Cuentas Anuales	8
NOTA 3 Distribución de resultados	11
NOTA 4 Normas de valoración	11
NOTA 5 Inmovilizado intangible	17
NOTA 6 Inmovilizado material	19
NOTA 7 Arrendamientos operativos.....	20
NOTA 8 Activos financieros	20
NOTA 9 Pasivos financieros	23
NOTA 10 Naturaleza y nivel de riesgo proc de instrum financieros.....	26
NOTA 11 Fondos propios.....	27
NOTA 12 Existencias	27
NOTA 13 Situación fiscal.....	28
NOTA 14 Ingresos y Gastos	29
NOTA 15 Información sobre medio ambiente	30
NOTA 16 Subvenciones	30
NOTA 17 Hechos posteriores al cierre.....	31
NOTA 18 Operaciones con partes vinculadas	31
NOTA 19 Otra información.....	36
NOTA 20 Información segmentada.....	37
 INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2009.....	 38

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los accionistas de ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.:

Hemos auditado las cuentas anuales de ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. que comprenden el balance de situación al 31 de diciembre de 2009, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

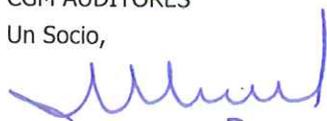
De acuerdo con la legislación mercantil, los administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto, del estado de flujos de efectivo y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2009, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2009. Con fecha 13 de abril de 2009 emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales del ejercicio 2008 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. al 31 de diciembre de 2009, y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo 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 y que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2009, contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2009. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

CGM AUDITORES

Un Socio,



Fdo.: José Luis Casao Barrado
Zaragoza, 12 de abril de 2010

Pza. Salamero 14, 1º B • 50004 Zaragoza • Tel. 976 237 663

INSTITUTO DE
CENSORES JURADOS
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:
CGM AUDITORES, S. L.

Año 2010 N° 08/10/00185
COPIA GRATUITA

Este informe está sujeto a la tasa
aplicada establecida en la
Ley 2/2002 de 22 de noviembre.

info@cgmaudidores.com



Zaragoza Alfa Velocidad 2002, S.A.

CUENTAS ANUALES
BALANCES DE SITUACIÓN NORMAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
(Importes en Euros)

	ACTIVO	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
NOTAS			
	A) ACTIVO NO CORRIENTE	104.360,02	126.705,54
5	II) <i>Inmovilizado intangible</i>	610,91	1.776,73
	1.- Aplicaciones informáticas.....	610,91	1.776,73
6	III) <i>Inmovilizado material</i>	93.166,54	113.023,82
	1.- Instal. técnicas y otro inmovilizado material	93.166,54	113.023,82
8	III) <i>Inversiones financieras a largo plazo</i>	1.840,58	3.163,00
	1.- Instrumentos de patrimonio	0,00	1.322,42
	2.- Otros activos financieros	1.840,58	1.840,58
13	IV) <i>Activos por impuesto diferido</i>	8.741,99	8.741,99
	B) ACTIVO CORRIENTE	803.234.856,93	712.070.986,16
12	II) <i>Existencias</i>	323.411.471,34	211.030.569,23
	1.- Terrenos y solares	317.954.871,34	205.573.969,23
	2.- Anticipos	5.456.600,00	5.456.600,00
	III) <i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</i>	477.049.349,70	499.994.058,97
8	1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios	476.961.831,63	454.587.270,73
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a cp	476.961.831,63	454.587.270,73
	2.- Activos por impuesto corriente	0,00	5.572,46
13	3.- Otros créditos con las Administraciones Públicas	87.518,07	45.401.215,78
	III) <i>Periodificaciones a corto plazo</i>	15.996,49	17.486,51
8	IV) <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</i>	2.758.039,40	1.028.871,45
	1.- Tesorería	2.758.039,40	1.028.871,45
	TOTAL ACTIVO (A+B)	803.339.216,95	712.197.691,70



Zaragoza Alfa Velocidad 2002, S.A.

CUENTAS ANUALES
BALANCES DE SITUACIÓN NORMAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008
 (Importes en Euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO		<u>Ejercicio 2009</u>	<u>Ejercicio 2008</u>
NOTAS			
	A) PATRIMONIO NETO	27.626.188,13	27.626.188,13
11	A-1) Fondos Propios	580.644,13	580.644,13
	I) Capital	601.012,10	601.012,10
	1.- Capital escriturado	601.012,10	601.012,10
	II) Resultados de ejercicios anteriores	(20.367,97)	(20.367,97)
	1.- Resultados negativos de ejercicios anteriores	(20.367,97)	(20.367,97)
16	A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	27.045.544,00	27.045.544,00
	B) PASIVO NO CORRIENTE	360.719.337,95	0,00
	I) Deudas a largo plazo	360.719.337,95	0,00
9	1.- Deudas con entidades de crédito	355.636.200,00	0,00
9	2.- Derivados	5.083.137,95	0,00
	C) PASIVO CORRIENTE	414.993.690,87	684.571.503,57
9	I) Deudas a corto plazo	416.475,47	247.751.064,58
	1.- Deudas con entidades de crédito	416.475,47	245.987.415,21
	2.- Derivados	0,00	1.763.649,37
9	II) Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	414.577.215,40	436.820.438,99
	1.- Proveedores	113.196.430,26	231.585.796,83
	a) Proveedores a largo plazo	2.763.778,00	3.844.178,00
	b) Proveedores a corto plazo	110.432.652,26	227.741.618,83
	2.- Acreedores varios	37.518,23	263.414,28
	3.- Otras deudas con las Administraciones Públicas	2.039.070,61	1.511.070,07
	4.- Anticipos de clientes	34.826.865,46	1.011.246,60
	a) Anticipos de clientes a largo plazo	1.034.398,50	1.011.246,60
	b) Anticipos de clientes a corto plazo	33.792.466,96	0,00
	5.- Anticipos de clientes, empresas asociadas	264.477.330,84	202.448.911,21
	a) Anticipos de clientes a largo plazo	57.393.470,53	0,00
	b) Anticipos de clientes a corto plazo	207.083.860,31	202.448.911,21
	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	803.339.216,95	712.197.691,70



Zaragoza Alfa Velocidad 2002, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL DE 2009 Y 2008
(Importes en Euros)
(DEBE) / HABER

		<u>Ejercicio 2009</u>	<u>Ejercicio 2008</u>
NOTAS			
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
17	1.- Importe neto de la cifra de negocios	18.147.944,32	188.928.763,52
	a) Ventas	18.147.944,32	188.928.763,52
11	2.- Aprovisionamientos	(16.668.412,99)	(187.144.947,88)
	a) Consumo de terrenos y solares	980.999,75	612.006,28
	b) Obras y servicios realizados por terceros	(17.649.412,74)	(187.756.954,16)
	3.- Otros ingresos de explotación	64.546,90	760.935,95
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	64.546,90	760.935,95
	4.- Gastos de personal	(630.735,88)	(643.780,54)
	a) Sueldos, salarios y asimilados	(564.766,13)	(565.595,97)
11	b) Cargas sociales	(65.969,75)	(78.184,57)
	5.- Otros gastos de explotación	(891.810,86)	(1.879.858,68)
	a) Servicios exteriores	(344.422,11)	(387.572,79)
10	b) Tributos	(547.388,75)	(1.492.285,89)
5 y 6	6.- Amortización del inmovilizado	(21.531,49)	(21.112,37)
	A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	0,00	0,00
	7.- Ingresos financieros	19.883,85	133.382,70
	a) De valores negociables y otros instrum. financieros	19.883,85	133.382,70
	a.1) De terceros	19.883,85	133.382,70
	8.- Gastos financieros	(20.397.370,26)	(12.945.587,00)
8	a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas	(5.548.444,41)	(3.670.022,80)
	b) Por deudas con terceros	(14.848.925,85)	(9.275.564,20)
8	9.- Variación de valor razonable en instrum. financieros	(5.083.137,95)	(1.763.649,37)
	a) Cartera de negociación y otros	(5.083.137,95)	(1.763.649,37)
9	10.- Incorporación al activo de gastos financieros	25.460.624,36	14.575.853,67
	A.2) RESULTADO FINANCIERO	0,00	0,00
	A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	0,00	0,00
	A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCED OP.CONTINUADAS	0,00	0,00
	A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO	0,00	0,00



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

	<u>Ejercicio 2009</u>	<u>Ejercicio 2008</u>
A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00
B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	0,00	0,00
C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	0,00	0,00
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)	0,00	0,00

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donacione y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2007	601.012,10	(20.367,97)	0,00	0,00	580.644,13
I. Ajustes por cambios de criterio: transición NPGC				27.045.544,00	27.045.544,00
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2008	601.012,10	(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos			0,00		
C. SALDO, FINAL DEL AÑO 2008	601.012,10	(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2009	601.012,10	(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos			0,00		
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	601.012,10	(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL CORRESPONDIENTES
A LOS EJERCICIOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

Notas	<u>Ejercicio 2009</u>	<u>Ejercicio 2008</u>
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	0,00	0,00
2. Ajustes del resultado.....	25.482.155,85	14.596.966,04
a) Amortización del inmovilizado (+).....	21.531,49	21.112,37
g) Ingresos financieros (-).....	(19.883,85)	(133.382,70)
h) Gastos financieros (+).....	25.480.508,21	14.709.236,37
3. Cambios en el capital corriente.....	(123.392.841,71)	(185.956.580,79)
a) Existencias (+/-).....	(112.380.902,11)	(105.372.588,41)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).....	17.388.638,40	(203.275.777,19)
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).....	(28.402.268,60)	122.711.073,04
e) Otros pasivos corrientes (+/-).....	1.690,60	(15.453,83)
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-).....	0,00	(3.834,40)
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(17.103.231,60)	(8.114.182,46)
a) Pagos de intereses (-).....	(17.122.914,87)	(8.245.826,68)
c) Cobros de intereses (+).....	19.683,27	131.644,22
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4).....	(115.013.917,46)	(179.473.797,21)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-).....	(508,39)	(54.007,85)
c) Inmovilizado material.....	(508,39)	(54.007,85)
7. Cobros por desinversiones (+).....	7.186,15	2.638,96
e) Otros activos financieros.....	1.322,42	2.638,96
h) Otros activos.....	5.863,73	0,00
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7+6).....	6.677,76	(51.368,89)
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	5.556.070,87	3.000.000,00
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).....	5.556.070,87	3.000.000,00
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	111.180.336,78	177.408.984,78
a) Emisión.....	111.180.336,78	177.408.984,78
2. Deudas con entidades de crédito (+).....	111.180.336,78	177.408.984,78
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11).....	116.736.407,65	180.408.984,78
E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D).....		
	1.729.167,95	883.818,68
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	1.028.871,45	145.052,77
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	2.758.039,40	1.028.871,45



ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

1. Actividad de la empresa

Datos básicos:

Razón social: ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.
Domicilio: Plaza ANTONIO BELTRAN MARTINEZ nº 1 - 6º Planta
Código Postal: 50002 ZARAGOZA
CIF: A50928845
Datos Registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el tomo 2810, folio 196, hoja Z-31446.
Fecha constitución: 3 de junio de 2002

Objeto social:

- Promover la transformación urbanística derivada de las obras de remodelación del sistema ferroviario en Zaragoza y su entorno metropolitano.
- Gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondientes a los terrenos, clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como sistema general ferroviario, sujetos a Convenio (Portillo, Delicias, Almozara y Corredor Oliver-Valdefierro).
- Realizar operaciones urbanísticas en los terrenos que se declaren no necesarios para el ferrocarril de acuerdo con lo fijado en el Convenio de Colaboración firmado el 23 de marzo de 2002 entre la Diputación General de Aragón, el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Zaragoza.

En el Convenio de 23 de marzo de 2002 se concreta que el Ministerio de Fomento, RENFE y GIF (actualmente ADIF Y RENFE OPERADORA) pondrán a disposición de la Sociedad los terrenos excedentes, según se vayan reponiendo las instalaciones ferroviarias, formalizando la entrega mediante convenios específicos en los que se concretarán las contraprestaciones a recibir, que consistirán en la financiación de obras ferroviarias que se especifican en un Anexo al Convenio. Igualmente se indica que el conjunto de las actuaciones de la Sociedad se financiarán con la puesta en valor de esos terrenos y de otros, complementarios de los anteriores, que pueda adquirir a terceros.

A efectos operativos, en el Acuerdo Marco entre la Sociedad y sus Socios, de 25 de abril de 2003, se puntualiza que las obras para las que se crea la Sociedad se realizarán, bien directamente por los Socios, repercutiendo su importe a la Sociedad, o bien por la Sociedad.

Otra información:

La Entidad forma parte del Grupo denominado ADIF, como empresa asociada. La Sociedad Dominante es ADIF y tiene su residencia en la Avenida Burgos, nº 16, D, Planta 10º, de Madrid. Deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid, encontrándose pendientes de formulación las cuentas correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009.

La Entidad forma parte del perímetro del Grupo denominado CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, como empresa asociada. La Sociedad Dominante es "Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U." y tiene su residencia en la Calle Joaquín Costa 4, 4ª planta, de Zaragoza. Deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Zaragoza, encontrándose pendientes de formulación las primeras del Grupo, correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2009.

2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

a) Imagen fiel y principios contables

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2009 adjuntas han sido formuladas por el Consejo de Administración a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2009 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidos en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, así como la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

Adicionalmente, le es aplicable tanto la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias (PGCEI: Orden de 28-12-1994, modificada por Orden 11-05-2001) en la actividad relativa a Solares, como la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Constructoras (PGCEC: Orden de 27-01-1993) en la actividad relativa a Actuaciones (obras ferroviarias y otras obras públicas). Según la Disposición Transitoria quinta del Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad, dichas adaptaciones sectoriales, son aplicables en tanto en cuanto no contradigan lo dispuesto en la legislación mercantil actual.

No obstante, en la aplicación de estas adaptaciones hay que tener en cuenta las siguientes particularidades de la Sociedad:

- La promoción de la transformación urbanística a realizar por Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene una proyección plurianual. Se considera que su ciclo normal de explotación está directamente vinculado con su objeto social y abarca varios ejercicios. Teniendo en cuenta esta particularidad, y en base a las 'Normas de elaboración de las cuentas anuales', en el caso de existir activos o pasivos con vencimiento superior a un año, se habilitan en el activo y pasivo corriente del Balance los desgloses necesarios para una correcta interpretación.
- La Sociedad está programada de forma que obtenga ingresos en la 'recepción-compra, urbanización y venta de solares', y que se generen gastos en su actividad relativa a 'promoción, ejecución y entrega de actuaciones'.

- El resultado del conjunto de actividades a realizar por la Sociedad para cumplimentar su objetivo tiene que ser equilibrado, tanto económica como financieramente.
- La desviación respecto a ese equilibrio, si se produce, sólo se conocerá, en términos globales, en el ejercicio en el que finalice el cumplimiento del Convenio por el que y para el que fue creada la Sociedad.
- En los ejercicios precedentes los ingresos y gastos que se reflejen en su 'cuenta de resultados' solamente son significativos del nivel de ejecución de su actuación global.

Sólo procede, en consecuencia, que se presente, en su caso, una 'cuenta de resultados' con 'beneficio' o 'pérdida' en el ejercicio en el que la Sociedad finalice sus actividades, como expresión de la desviación respecto al equilibrio programado, si existiera tal desviación. En los ejercicios precedentes la 'cuenta de resultados' será equilibrada, con saldo 'cero'.

- Si en un ejercicio los ingresos (por venta de solares y otros) son mayores que los gastos (por actuaciones realizadas y gastos generales), el mayor ingreso está destinado a obras según su programa de actuaciones, registrando contablemente el correspondiente compromiso en la cuenta de 'Acreedores, obra pendiente de ejecutar'.
- Si en un ejercicio los gastos son mayores que los ingresos, el mayor gasto es significativo de que se han anticipado obras en su programa de actuaciones; esta anticipación debe tener su respectivo registro contable, en la cuenta de 'Clientes, obra ejecutada por anticipado'.
- En cada ejercicio la situación se solucionará contablemente, en primer lugar, anulando el registro contrario del ejercicio anterior y, en segundo lugar, mediante el registro adicional del compromiso o de la anticipación, respectivamente.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La desaceleración del sector inmobiliario ha continuado latente en el transcurso del ejercicio 2009. Ello ha llevado a la sociedad a reorganizar sus deudas, firmando una póliza de crédito sindicada por 485 millones de euros con diversas entidades financieras.

El presupuesto de tesorería preparado por la Dirección Financiera de la sociedad muestra una planificación de cobros y pagos previsible para los ejercicios 2010 a 2012 que le permitirá continuar con el normal desarrollo de sus proyectos en curso.

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista ningún tipo de riesgo importante que pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

En las cuentas anuales adjuntas se han utilizado ocasionalmente estimaciones realizadas por la Dirección de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ella.

Es posible que, a pesar de que estas estimaciones se realizaron en función de la mejor información disponible a la fecha de formulación de estas cuentas anuales sobre los hechos analizados, se produzcan acontecimientos en el futuro que obliguen a modificarlas en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras.

c) Comparación de la información

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC), que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y de obligatoria aplicación para los ejercicios iniciados a partir de dicha fecha. El ejercicio 2009 es el segundo año de aplicación del plan y primero en el que se presentan cifras comparativas con el ejercicio anterior.

d) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto o en el estado de flujos de efectivo.

3. Distribución de Resultados

Dada la actividad de la Sociedad, el Resultado del ejercicio ha sido cero por lo que el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas su aprobación en este sentido.

4. Normas de Valoración

Los criterios contables aplicados en relación con las diferentes partidas son los siguientes:

a) Inmovilizado Intangible

Se encuentran valoradas por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incluyéndose los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

b) Inmovilizado Material

Se encuentran valoradas por su coste, ya sea éste el precio de adquisición o el coste de producción, incluyéndose los gastos adicionales producidos hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

Los gastos de mantenimiento o reparación que no mejoran la utilización o que no prolongan la vida útil de los activos se cargan en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias en el momento en que se producen.

Las amortizaciones se establecen de manera sistemática y racional en función de la vida útil de los bienes y de su valor residual, atendiendo a la depreciación que normalmente sufren por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia técnica o comercial que pudiera afectarlos.

Se contabiliza una pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor contable supere a su importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

c) Arrendamientos

Los ingresos y gastos, correspondientes al arrendatario, derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo serán considerados, como gasto del ejercicio en el que se devenguen, imputándose a la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una empresa y, simultáneamente, a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra empresa.

Los instrumentos financieros se clasifican en corto y largo plazo, según su vencimiento sea inferior o superior a doce meses respectivamente.

Se distinguen las siguientes categorías:

d.1) Activos financieros

Un activo financiero es cualquier activo que sea: dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables. Se clasifican en:

d.1.1) Préstamos y partidas a cobrar

Corresponden a créditos (comerciales y no comerciales): se valoran inicialmente por su valor razonable, excepto los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año que no tengan un tipo de interés contractual que se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el tipo de interés efectivo.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que estima que se va a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros del crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

d.1.2) Activos financieros mantenidos para negociar

Se incluyen instrumentos financieros derivados con valoración favorable para la empresa y se valoran por su valor razonable.

Los cambios posteriores que se produzcan en su valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d.2) Pasivos financieros

Un pasivo financiero supone para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables. Se clasifican en:

d.2.1) Débitos y partidas a pagar

Son débitos por operaciones comerciales y no comerciales: se valorarán por su valor razonable, excepto los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un interés contractual, que se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valorarán posteriormente por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo interés efectivo.

d.2.2) Pasivos financieros mantenidos para negociar

Se incluyen instrumentos financieros derivados con valoración desfavorable para la empresa y se valoran por su valor razonable.

Los cambios posteriores que se producen en su valor razonable se imputan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

d.2.3) Créditos no comerciales

Los créditos no comerciales figuran en el balance por el importe entregado, distinguiendo a corto y largo plazo según que los vencimientos sean, respectivamente, inferiores o superiores a doce meses. Los intereses se periodificarán en los períodos a que correspondan, utilizando, para los casos de cobro anticipado o diferido, las cuentas de Ajustes por Periodificación.

e) Existencias

e.1) Terrenos y solares

Las existencias, se refieren a solares relativos a la actividad inmobiliaria de la Sociedad y se encuentran valoradas a su precio de adquisición más el coste de urbanización necesario para su puesta en condiciones de venta.

El precio de adquisición comprende el consignado en factura más todos los gastos adicionales incluidos los impuestos indirectos que gravan la adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

El coste de urbanización incluye el de los proyectos respectivos, las facturas de contratistas y demás costes directamente imputables a dichos bienes, más una parte razonable de los costes indirectamente imputables a los mismos.

También se incluyen en existencias los inmuebles adquiridos, en el contexto de sus actividades, para su posterior venta. Se valoran a coste de adquisición o de mercado, el menor.

Las existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, incluyen los gastos financieros devengados asociados a la financiación ajena específica o genérica.

En el caso de adquisición de terrenos o solares a cambio de construcciones futuras, se reconoce el terreno y el pasivo del anticipo de clientes por la venta de la construcción a entregar en el futuro, al valor razonable del terreno recibido. Se valora la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de construcción futura cuando este valor fuera más fiable.

Adicionalmente y hasta que la obligación se satisfaga a través de la entrega de la construcción, se actualizan los anticipos recibidos por ventas o prestaciones de servicios registrando los gastos financieros, conforme se devenguen, utilizando como tasa de descuento el tipo incremental de financiación de la empresa. Cuando se trate de anticipos con vencimiento no superior a un año o cuyo efecto financiero no sea significativo, no se lleva a cabo ningún tipo de actualización.

Los anticipos de clientes se cancelarán finalmente cuando proceda registrar el correspondiente ingreso por venta, es decir, una vez que se hayan transmitido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del inmueble. Con carácter general, se entenderán transmitidos cuando el inmueble se encuentre prácticamente terminado (pudiendo considerarse a estos efectos, el certificado final de la totalidad de la obra y recepción de la misma por parte del destinatario final) y se haya otorgado escritura pública de compraventa o, en su defecto, el vendedor haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador.

e.2) Anticipos a proveedores

El epígrafe de anticipos a proveedores incluye los compromisos adquiridos por terceros, de entregar a la Sociedad obras futuras, las cuales se valoran por su coste.

f) Subvenciones

Respecto a las subvenciones y donaciones para actuaciones se aplica la Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Entidades sin Fines Lucrativos (PGCENL: Real Decreto 776/1998, de 30 de abril), en tanto en cuanto no contradice la legislación mercantil vigente: El importe de las subvenciones y donaciones se aplicará a resultados prorrateándolo entre las actuaciones para las que sean concedidos (en proporción a su

coste; las que sean genéricas, en proporción al importe real y/o previsto para todas las actuaciones). Esta aplicación se realizará en el momento de la entrega de las actuaciones correspondientes, incluyéndose como cifra de negocios en la cuenta de resultados, de acuerdo con la precitada Adaptación.

Las subvenciones concedidas forman parte del Patrimonio neto. Los créditos por subvenciones concedidas se clasifican, en corto y largo plazo en función de las anualidades acordadas para la recepción de tales ayudas.

g) Impuesto sobre Beneficios

El gasto por impuesto sobre beneficios se determina mediante la suma del gasto por impuesto corriente y el impuesto diferido. El gasto por impuesto corriente se determina aplicando el tipo de gravamen vigente a la ganancia fiscal, y minorando el resultado así obtenido en el importe de las bonificaciones y deducciones generales y aplicadas en el ejercicio.

h) Ingresos y Gastos

En general, los ingresos y gastos se imputan en función de la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada. No obstante, siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha del cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aún siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

En la actividad constructora, teniendo en cuenta el proceso de preparación y aprobación del proyecto de cada actuación, el concurso público para la adjudicación del proyecto y el control de su ejecución, así como la preparación y seguimiento de presupuestos económicos y financieros con proyección plurianual, en la Sociedad, concurren las circunstancias necesarias para la aplicación del método de 'porcentaje de realización' a los ingresos y gastos relacionados con su actividad constructora, exigidas por la norma de valoración nº 18º del PGCEC:

- Cuenta con los medios y el control para poder hacer estimaciones razonables y fiables de los presupuestos de las obras, así como de los ingresos, costes y grado de terminación de cada obra en un momento determinado.
- No existen riesgos anormales o extraordinarios en el desarrollo de cada proyecto, ni dudas sobre la aceptación de los encargos.

Teniendo en cuenta la naturaleza y actividades de la Sociedad, la totalidad de los gastos generales del ejercicio (incluidos los financieros y -menos- los ingresos diversos y financieros) se reparten entre los trabajos en curso en 'urbanizaciones de solares' y los 'trabajos en actuaciones', en proporción a los costes específicos registrados durante el ejercicio en las cuentas relativas a esos trabajos.

Como consecuencia de la aplicación del método de 'porcentaje de realización', hasta el momento de su entrega al destinatario, mediante la firma del oportuno documento, los costes de las 'actuaciones' se registran como cifra de negocios, en la cuenta de 'obra ejecutada pendiente de entregar', y se registran como 'obra ejecutada y entregada' en el ejercicio en el que se produce la entrega.

i) Partes vinculadas

La empresa no posee participación, ni directa ni indirecta, en otras empresas.

No obstante, a efectos de presentación de cuentas anuales, los saldos y transacciones efectuados con aquellas sociedades cuya participación en ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. es superior al veinte por cien, se clasifican como asociadas, por considerar que pueden ejercer una influencia significativa. (Norma de elaboración de las Cuentas anuales nº 13ª).

Las operaciones entre partes vinculadas, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

5. Inmovilizado Intangible

Se realiza, a continuación, un análisis de los movimientos efectuados durante el ejercicio en las partidas del activo inmovilizado, según balance, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros:

5.1) Cuadro de movimientos del ejercicio en curso

VALORES BRUTOS	SALDOS 31/12/08	ALTAS	ALTAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/09
Aplicaciones informáticas	4.449,84				4.449,84
TOTALES BRUTOS	4.449,84	0,00	0,00	0,00	4.449,84

AMORTIZACIONES	SALDOS 31/12/08	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/09
A.A. Aplicaciones informáticas	(2.673,11)		(1.165,82)		(3.838,93)
TOTAL AMORTIZACIONES	(2.673,11)	0,00	(1.165,82)	0,00	(3.838,93)

TOTALES NETOS	1.776,73				610,91
----------------------	-----------------	--	--	--	---------------

La Sociedad amortiza sus aplicaciones informáticas siguiendo el método lineal con un coeficiente aproximado del 33%.

5.2) Cuadro de movimientos del ejercicio anterior

VALORES BRUTOS	SALDOS 01/01/08	ALTAS	ALTAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/08
Aplicaciones informáticas	4.449,84				4.449,84
TOTALES BRUTOS	4.449,84	0,00	0,00	0,00	4.449,84

AMORTIZACIONES	SALDOS 01/01/08	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/08
A.A. Aplicaciones informáticas	(1.507,29)		(1.165,82)		(2.673,11)
TOTAL AMORTIZACIONES	(1.507,29)	0,00	(1.165,82)	0,00	(2.673,11)

TOTALES NETOS	2.942,55				1.776,73
----------------------	-----------------	--	--	--	-----------------

La Sociedad amortizó sus aplicaciones informáticas en el ejercicio 2008 siguiendo el método lineal con un coeficiente aproximado del 33%.

6. Inmovilizado Material

Se realiza, a continuación, un análisis de los movimientos efectuados durante el ejercicio en las partidas del activo inmovilizado, según balance, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros:

6.1) Cuadro de movimientos del ejercicio en curso

VALORES BRUTOS	SALDOS 31/12/08	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/09
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	230.720,80	508,39			231.229,19
TOTALES BRUTOS	230.720,80	508,39	0,00	0,00	231.229,19
AMORTIZACIONES	SALDOS 31/12/08	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/09
A. A. Inst. técnicas y otro inmovilizado material	(117.696,98)		(20.365,67)		(138.062,65)
TOTAL AMORTIZACIONES	(117.696,98)	0,00	(20.365,67)	0,00	(138.062,65)
TOTALES NETOS	113.023,82				93.166,54

6.2) Cuadro de movimientos del ejercicio anterior

VALORES BRUTOS	SALDOS 01/01/08	ALTAS	BAJAS	TRASPASOS	SALDOS 31/12/08
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	176.712,95	54.007,85			230.720,80
TOTALES BRUTOS	176.712,95	54.007,85	0,00	0,00	230.720,80
AMORTIZACIONES	SALDOS 01/01/08	ANULACIONES	DOTACIONES	TRASPASOS	SALDOS 31/12/08
A. A. Inst. técnicas y otro inmovilizado material	(97.750,43)		(19.946,55)		(117.696,98)
TOTAL AMORTIZACIONES	(97.750,43)	0,00	(19.946,55)	0,00	(117.696,98)
TOTALES NETOS	78.962,52				113.023,82

Para la dotación a la amortización se aplica el método lineal en función de la vida útil de los diferentes bienes, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada. Los coeficientes de amortización aplicados en el ejercicio en curso y en el anterior, han sido los siguientes:

Elementos	Años
Otras instalaciones	7.5 a 12.5
Mobiliario	9
Equipos para proceso de información	3.5 a 6,6
Otro inmovilizado	3 a 10

Los bienes totalmente amortizados son:

Elementos	2009	2008
Equipos para procesos de información	47.870,10	47.262,10
Otro inmovilizado material	722,48	470,09
TOTAL	48.592,58	47.732,19

7. Arrendamientos operativos

El gastos devengado por arrendamiento de las oficinas en las que la Sociedad ejerce su actividad, ha ascendido a 89.361,67 euros durante el ejercicio 2009 y a 77.220 euros durante el ejercicio 2008.

Dicho contrato de arrendamiento fue suscrito en el ejercicio 2007 y vence el 31 de octubre de 2012. No obstante, la arrendataria podrá dar por concluido el arrendamiento antes del plazo pactado con un preaviso de tres meses de antelación.

8. Activos Financieros

A continuación se detalla información relativa a las clases de activos financieros de la empresa teniendo en consideración la naturaleza y categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC.

8.1) La información de los instrumentos financieros del activo no corriente del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS / CLASES	Ejercicio 2009		Ejercicio 2008		
	Créditos Derivados Otros	TOTAL	Instrumentos de patrimonio	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	1.840,58	1.840,58		1.840,58	1.840,58
Activos disponibles para la venta valorados a valor razonable			1.322,42		1.322,42
TOTAL	1.840,58	1.840,58	1.322,42	1.840,58	3.163,00

El importe incluido en la categoría de préstamos y partidas a cobrar se refiere a fianzas y depósitos constituidos por la Sociedad a largo plazo.

El importe clasificado como instrumentos de patrimonio, se refiere a la aportación realizada al capital social de dos entidades financieras.

8.2) La información de los instrumentos financieros del activo corriente del balance de la sociedad, sin considerar el efectivo y otros activos equivalente, clasificados por categorías, es la que se muestra a continuación:

CATEGORÍAS / CLASES	Ejercicio 2009		Ejercicio 2008	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	476.961.831,63	476.961.831,63	454.587.270,73	454.587.270,73
TOTAL	476.961.831,63	476.961.831,63	454.587.270,73	454.587.270,73

El importe consignado como préstamos y partidas a cobrar a corto plazo, se refiere al saldo de clientes por ventas y prestación de servicios, que se desglosa como sigue:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Clientes	11.472.193,18	11.473.167,58
Clientes obra ejecutada por anticipado	465.489.638,45	443.114.103,15
TOTAL CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS	476.961.831,63	454.587.270,73

El detalle de la partida de Clientes, obra ejecutada por anticipado (Ver Nota 2.a), clasificado por actuaciones, es el que a continuación se indica:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	125.070.160,23	123.761.060,34
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	39.117.652,56	37.672.169,52
A-6: Traslado Dependencias	4.899.283,78	4.851.188,36
B-4: Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	22.761.542,33	22.547.112,98
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	41.001.179,39	37.409.424,34
D-4: Puente Tercer Milenio	47.728.485,68	46.913.477,21
G44: Proyecto + dirección Obras + obras del Area G44	167.954.437,95	154.531.226,95
G19: Proyecto dirección Obras + obras del Area G19	16.253.267,89	14.701.443,48
Derribo puente ferroviario	703.628,64	726.999,98
TOTAL CLIENTES OBRA EJECUTADA POR ANTICIPADO	465.489.638,45	443.114.103,15

8.3) Vencimiento por años de los activos financieros de los ejercicios 2009 y 2008:

Ejercicio 2009							
CONCEPTOS / AÑOS	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	TOTAL
Inversiones financieras							
Otros activos financieros						1.840,58	1.840,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Clientes por ventas y prest. serv.	476.961.831,63						476.961.831,63
TOTAL	476.961.831,63	0,00	0,00	0,00	0,00	1.840,58	476.963.672,21

Ejercicio 2008							
CONCEPTOS / AÑOS	2009	2010	2011	2012	2013	Resto	TOTAL
Inversiones financieras							
Instrumentos de patrimonio						1.322,42	1.322,42
Otros activos financieros						1.840,58	1.840,58
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar							
Clientes por ventas y prest. serv.	454.587.270,73						454.587.270,73
TOTAL	454.587.270,73	0,00	0,00	0,00	0,00	3.163,00	454.590.433,73

8.4) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes:

En este epígrafe se incluye la tesorería disponible en cuentas corrientes bancarias.

8.5) Valor razonable:

El valor en libros de los activos financieros descritos constituye una aproximación aceptable del valor razonable.

9. Pasivos Financieros

A continuación se detalla información relativa a las clases de pasivos financieros de la empresa teniendo en consideración la naturaleza y categorías establecidas en la norma de registro y valoración novena del PGC.

9.1) La información de los instrumentos financieros a largo plazo del pasivo no corriente del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS / CLASES	Ejercicio 2009			Ejercicio 2008		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	355.636.200,00		355.636.200,00			0,00
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG: Mantenidos para negociar		5.083.137,95	5.083.137,95			0,00
TOTAL	355.636.200,00	5.083.137,95	360.719.337,95	0,00	0,00	0,00

9.2) La información de los instrumentos financieros a corto plazo del pasivo corriente del balance de la Sociedad, clasificados por categorías es:

CATEGORÍAS / CLASES	Ejercicio 2009			Ejercicio 2008		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	416.475,47	412.538.144,79	412.954.620,26	245.987.415,21	435.309.368,92	681.296.784,13
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG: Mantenidos para negociar			0,00		1.763.649,37	1.763.649,37
TOTAL	416.475,47	412.538.144,79	412.954.620,26	245.987.415,21	437.073.018,29	683.060.433,50

9.3) Débitos y partidas a pagar:

En el ejercicio 2009, la Sociedad tiene formalizada con varias entidades financieras una póliza de crédito sindicada por un límite total de 485.000.000,00 euros, dispuestos al cierre del ejercicio en 359.273.700,00 euros. La diferencia hasta alcanzar los 355.636.200,00 corresponde a la periodificación de los gastos de formalización de la póliza.

En el ejercicio 2008, la Sociedad tiene concedidas varias líneas de crédito por un límite total de 250.000.000,00 euros, dispuestos al cierre del ejercicio en 244.455.863,22 euros. El importe de 245.987.415,21 euros incluye el crédito dispuesto a 31 de diciembre de 2008 y la periodificación de intereses correspondiente hasta dicha fecha.

Los débitos y partidas a pagar clasificados como 'Otros', incluyen los siguientes conceptos:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Proveedores a corto plazo	5.087.202,62	122.396.169,19
Acreedores por obra pendiente de ejecutar	105.345.449,64	105.345.449,64
Proveedores a largo plazo	2.763.778,00	3.844.178,00
Acreedores varios	37.518,23	263.414,28
Anticipos de clientes a corto plazo, empresas asociadas	207.083.860,31	202.448.911,21
Anticipos de clientes a corto plazo, otras empresas	33.792.466,96	
Anticipos de clientes a largo plazo, empresas asociadas	57.393.470,53	
Anticipos de clientes a largo plazo, otras empresas	1.034.398,50	1.011.246,60
TOTAL OTROS DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR	412.538.144,79	435.309.368,92

Los 'Anticipos de clientes' recogen el compromiso adquirido por ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. de entrega futura de obra ferroviaria a cambio de los solares adquiridos. En aplicación de la Norma de valoración explicada en la Nota 4.e.1) se ha llevado a cabo la actualización de dichos saldos imputando a resultados los correspondientes gastos financieros según el siguiente detalle:

CONCEPTOS	Nominal	Actualización 2009	Valor razonable 31-12-09	Actualización 2008	Valor razonable 31-12-08
Anticipos de clientes a corto plazo, empresas asociadas	198.778.888,41	4.634.949,10	207.083.860,31	3.670.022,80	202.448.911,21
Anticipos de clientes a corto plazo, otras empresas	33.205.018,26	587.448,70	33.792.466,96	0,00	
Anticipos de clientes a largo plazo, empresas asociadas	56.479.975,22	913.495,31	57.393.470,53	0,00	
Anticipos de clientes a largo plazo, otras empresas	977.627,00	23.151,90	1.034.398,50	33.619,60	1.011.246,60
TOTAL ANTICIPOS DE CLIENTES	289.441.508,89	6.159.045,01	299.304.196,30	3.703.642,40	203.460.157,81

9.4) Pasivos a valor razonable mantenidos para negociar:

A 31 de diciembre de 2009 la empresa tiene contratadas operaciones de permuta financiera de tipos de interés por un nominal total de 270.000.000 de euros. Dichas operaciones, vencen en el ejercicio 2012 y su valor razonable a 31 de diciembre de 2009 asciende a 5.083.137,95 euros. En el transcurso del ejercicio, los gastos financieros asociados a los derivados descritos, han ascendido a 2.484.546,19 euros.

A 31 de diciembre de 2008 la empresa tenía contratadas cuatro operaciones de permuta financiera de tipos de interés por un nominal total de 84.000.000 de euros. Dichas operaciones, vencían inicialmente, según contrato, en los ejercicios 2009 y 2010. No obstante, la sociedad canceló anticipadamente los contratos en febrero de 2009. A 31 de diciembre de 2008, el valor razonable de los derivados financieros ascendió a 1.763.649,37 euros y se correspondía con el valor de los flujos de efectivo generados como consecuencia de la cancelación de los contratos, los cuales eran conocidos antes de la formulación de cuentas y fueron actualizados a la fecha de cierre del ejercicio 2008 utilizando un tipo de interés de mercado. En el transcurso del ejercicio 2008, los ingresos y gastos financieros asociados a los derivados descritos, ascendieron a 101.058,81 euros y 1.763.649,37 euros, respectivamente.

9.5) Vencimientos por años de los Pasivos financieros para los ejercicios 2009 y 2008:

Ejercicio 2009

CONCEPTOS / AÑOS	2010	2011	2012	2013	2014	Resto	TOTAL
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	416.475,47		355.636.200,00				356.052.675,47
Derivados			5.083.137,95				5.083.137,95
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	5.087.202,62	1.120.600,00	1.160.800,00			482.378,00	7.850.980,62
Acreedores obra pendiente ejec	105.345.449,64						105.345.449,64
Acreedores varios	37.518,23						37.518,23
Anticipos de clientes	240.876.327,27					58.427.869,03	299.304.196,30
TOTAL	351.762.973,23	1.120.600,00	361.880.137,95	0,00	0,00	58.910.247,03	773.673.958,21

Ejercicio 2008

CONCEPTOS	2009	2010	2011	2012	2013	Resto	TOTAL
Deudas							
Deudas con entidades de crédito	245.987.415,21						245.987.415,21
Derivados	1.763.649,37						1.763.649,37
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar							
Proveedores	122.396.169,19	1.080.400,00	1.120.600,00	1.160.800,00		482.378,00	126.240.347,19
Acreedores obra pendiente ejec	105.345.449,64						105.345.449,64
Acreedores varios	263.414,28						263.414,28
Anticipos de clientes	202.448.911,21					1.011.246,60	203.460.157,81
TOTAL	678.205.008,90	1.080.400,00	1.120.600,00	1.160.800,00	0,00	1.493.624,60	683.060.433,50

9.6) Valor razonable:

El valor razonable de los anticipos de clientes ha sido calculado tal y como se indica en el apartado 9.3).

El valor razonable de los derivados financieros ha sido calculado tal y como se indica en el apartado 9.4).

El valor razonable del resto de los pasivos financieros constituye una aproximación aceptable del importe consignado en libros.

10. Naturaleza y nivel de riesgo procedente de instrumentos financieros

Riesgo de tipo de interés: Las líneas de crédito dispuestas por la Sociedad se encuentran expuestas a la evolución del Euribor; para mitigar dicho riesgo, la Sociedad contrata derivados financieros mediante los cuales se acota la fluctuación estableciendo barreras.

Riesgo de liquidez: Con fecha 21 de enero de 2009 la Sociedad ha firmado un crédito sindicado por 485.000.000,00 euros, que le permite hacer frente a sus pasivos hasta el ejercicio 2012.

11. Fondos propios

El Capital Social a la fecha de cierre del ejercicio asciende a 601.012,10 euros, representado por diez mil acciones nominativas, totalmente suscritas y desembolsadas, de 60,10121 euros de valor nominal cada una de ellas, no existiendo varias clases de acciones.

La distribución del Capital Social es la siguiente:

Corporación empresarial pública de Aragón:	25%	150.253,03
Ayuntamiento de Zaragoza:	25%	150.253,03
A.D.I.F.:	37,5%	225.379,54
RENFE OPERADORA:	12,5%	75.126,51
CAPITAL SOCIAL	100%	601.012,10

La sociedad no posee ni ha negociado durante el ejercicio con acciones propias.

12. Existencias

12.1) El saldo de existencias recoge el coste de Solares y de Anticipos a proveedores por compra de inmuebles con el siguiente detalle:

	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Solares C/ Felisa Soteras	7.563.747,63	6.996.149,13
Solares- Escoriaza y Fabro (G19)	9.795.796,82	9.113.530,45
Solares Corredor Oliver - Valdefierro	25.899.012,45	24.078.320,85
Solares Avenida Navarra 5832,344	5.780.211,75	5.379.815,59
Solares Avenida Navarra 510 y 29852 m2	4.573.284,96	4.218.400,76
Solares G44/2 parcela 139.580,71 mt	48.023.498,93	44.689.013,14
Solares G44/2 7 fincas 198.660 m2	102.164.824,11	95.078.514,47
Solares G44/2 71273 Renfe	35.689.964,89	
Solares G44/2 77462 Adif	60.702.084,12	
Terrenos-activacion otros gastos	2.191.603,59	1.846.392,38
Expropiaciones terceros G44+ Ronda Sur	15.570.842,10	14.173.832,46
Anticipo a proveedores Ebrosa Participaciones S.L.	324.000,00	324.000,00
Anticipo a proveedores Torrecerredo Moncayo S.L.	5.132.600,00	5.132.600,00
TOTAL EXISTENCIAS	323.411.471,34	211.030.569,23

12.2) Detalle de los gastos e ingresos financieros capitalizados en el ejercicio de acuerdo con el criterio descrito en la Nota 4.h):

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Gastos financieros	25.480.508,21	14.709.236,37
Ingresos financieros	19.883,85	133.382,70
TOTALES	25.460.624,36	14.575.853,67

12.3) Detalle de los gastos e ingresos financieros acumulados, capitalizados en el ejercicio y en ejercicios anteriores, que subsisten a 31 de diciembre en el epígrafe de existencias (Ver Nota 12.1) y en la partida de actuaciones (Ver Nota 8.2):

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Solares	25.628.251,08	4.849.897,81
Actuaciones	13.701.470,18	9.019.199,09
TOTALES	39.329.721,26	13.869.096,90

13. Situación fiscal

13.1) Impuesto sobre beneficios:

Debido a que el resultado del ejercicio declarado por la Sociedad es cero euros, no se han devengado gastos por Impuesto sobre Sociedades, ni cuentas con Hacienda Pública por este concepto.

Dada la naturaleza de los servicios que presta y su composición accionarial, Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de cuota íntegra prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La cuenta 'Crédito por Pérdidas a Compensar' (8.741,99 euros) incluida en el epígrafe de Activos por impuestos diferido, recoge el importe de la reducción del impuesto sobre beneficios a pagar en el futuro derivada de la existencia de bases imponibles negativas de dicho impuesto pendientes de compensación.

13.2) Ejercicios abiertos a inspección fiscal:

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. A 31 de diciembre de 2009, la Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son aplicables para los cuatro últimos ejercicios. La Dirección de la Sociedad confía, que en caso de inspección no surgirán pasivos contingentes significativos.

13.3) Otros tributos:

En el epígrafe de 'Otros tributos' se incluye un importe de 530.141,22 euros y 1.481.540,75 euros devengados en cumplimiento del Artículo 68 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, en los ejercicios 2009 y 2008, respectivamente.

14. Ingresos y Gastos

14.1) Desglose de los Aprovisionamientos:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Compras terrenos y solares	90.166.868,98	99.705.333,82
Certificaciones de obra y gastos de actuaciones en curso	17.460.162,31	187.502.432,73
Trabajos realizados por otras empresas	189.250,43	254.521,43
Variación de existencias de terrenos y solares	(91.147.868,73)	(100.317.340,10)
APROVISIONAMIENTOS	16.668.412,99	187.144.947,88

14.2) Detalle de certificaciones de obra y gastos en actuaciones en curso:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	115.570,40	19.562.416,02
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	709.519,15	10.310.923,79
A-6: Traslado Dependencias	0,00	2.439.910,49
B-4: Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	0,00	2.049.656,39
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	3.060.026,93	28.467.452,64
D-4: Puente Tercer Milenio	365.373,39	20.894.530,91
G44: Proyectos + Dirección de obras + Obras de urbanización	11.840.964,96	93.258.298,78
G19: Proyectos + Dirección de obras + Obras de urbanización	1.398.707,48	10.500.880,58
Derribo puente ferroviario	(30.000,00)	18.363,13

CERTIFICACIONES DE OBRA Y GASTOS DE ACTUACIONES EN CURSO **17.460.162,31** **187.502.432,73**

14.3) Detalle de otros trabajos de urbanización:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
G44: Concurso premios + Licencia obras + Proyectos	189.250,43	254.521,43
OTROS TRABAJOS DE URBANIZACIÓN	189.250,43	254.521,43

14.4) Desglose de las cargas sociales:

Las cargas sociales registradas en la Cuenta de resultados, se refieren íntegramente al coste de la Seguridad Social a cargo de la empresa.

15. Información sobre medio ambiente

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

16. Subvenciones

La subvención registrada en el epígrafe de 'Subvenciones, donaciones y legados recibidos' incluido en el 'Patrimonio neto' por 27.045.544,00 euros, fue concedida en el ejercicio 2003 por el Gobierno de Aragón, en base al Convenio suscrito entre la DGA y el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Zaragoza para el desarrollo de las obras derivadas de la transformación de la red ferroviaria de Zaragoza.

Con respecto a dicha subvención, la Sociedad ha cobrado 5.556.070,87 euros en el ejercicio 2009 y 3.000.000,00 euros en el ejercicio 2008, quedando la subvención a 31 de diciembre de 2009 íntegramente cobrada.

La Sociedad viene cumpliendo los requisitos legales exigidos para la obtención y mantenimiento de la subvención concedida.

17. Hechos posteriores al cierre

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no se ha producido ningún hecho posterior, de carácter significativo, que ponga de manifiesto circunstancias que pudieran obligar a modificar algún aspecto recogido en las mismas, ni que afecten a la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

18. Operaciones con partes vinculadas

18.1) Saldos y transacciones con empresas asociadas (Ver Nota 4.1)

Las únicas transacciones de compra-venta efectuada por ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. con la asociada ADIF, son operaciones de permuta de solares a cambio de obra futura ferroviaria, que han generado en la cuenta de resultados un gasto de 56.479.975,22 euros en el 2009 y 92.556.670,90 euros en el 2008 y unos pasivos registrados en el epígrafe de 'Anticipos de clientes a corto plazo' por los mismos importes.

Los saldos de anticipos de clientes derivados de las operaciones realizadas con la asociada ADIF y sus actualizaciones financieras a 31 de diciembre de 2009 y 2008, se detallan en la Nota 9.3) anterior.

Las operaciones de compra descritas se realizan a precios de mercado en base a tasaciones llevadas a cabo por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA).

Al cierre del ejercicio 2008, la Sociedad tiene en el epígrafe de 'Otras deudas con las Administraciones Públicas' una subvención concedida por el Gobierno de Aragón pendiente de cobro de 5.556.070,87 euros, que se cobra íntegramente en el ejercicio 2009(Ver Nota 16).

18.2) Información relativa al consejo de administración y personal de alta dirección

En el presente ejercicio se han devengado remuneraciones a favor de los administradores y personal de alta dirección, en función de su cargo, por importe de 123.859,12 y 129.956,16 euros, respectivamente. Todas ellas corresponden a remuneraciones salariales.

En el ejercicio 2008 se devengaron remuneraciones a favor de los administradores y personal de alta dirección, en función de su cargo, por importe de 126.473,09 y 132.698,76 euros, respectivamente. Todas ellas corresponden a remuneraciones salariales.

No se han concedido anticipos ni créditos a los miembros del consejo de administración ni al personal de alta dirección.

No existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida respecto de antiguos y/o actuales administradores ni altos directivos.

La Sociedad tiene contratada una póliza de seguro de Responsabilidad de los administradores y directivos con la aseguradora AIG EUROPE S.A con un límite de indemnización de 600.000 euros.

18.3) Deberes de lealtad

En relación a los deberes de lealtad establecidos en el artículo 127 ter. del Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, introducido por la Ley 26/2003, de 17 de julio, los miembros del Consejo de Administración manifiestan no encontrarse incurso en situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad y que al 31 de diciembre de 2009 las participaciones de dichos Administradores en empresas cuyo objeto social es el mismo, análogo o complementario al desarrollado por la sociedad, así como los cargos, funciones y actividades desempeñados y/o realizados en las mismas se detallan a continuación:

ADMINISTRADOR	% de PART	SOCIEDAD	OBJETO SOCIAL	CARGO
D. Víctor Morlán	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Gijón al Norte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente

D. Víctor Morlán	0	León Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Logroño Integración del Ferrocarril 2002, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Consortio Alta Velocitat Barcelona	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Consortio de la Zona Franca de Barcelona	Gestión y desarrollo del área de la Zona Franca(B)	Vocal
D. Víctor Morlán	0	Bilbao Ría 2000	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Vocal
D. Alfonso Vicente Barra	0	Ecociudad Valdespartera Zaragoza, S.A.	Actuaciones urbanísticas para el desarrollo urbanístico de los terrenos de Valdespartera con la finalidad de promover suelos para la construcción de Viviendas de Protección	Vicepresidente 1º
D. Alfonso Vicente Barra	0	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	Gestión de Suelo y Patrimonio Inmobiliario	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Plataforma Logística de Zaragoza, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	PLHUS Plataforma Logística, S.L.U.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Platea Gestión S. A.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Sociedad La Senda del Valadín, S.A.	Promoción inmobiliaria	Vicepresidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Aragón Desarrollo e Inversión, S.L.U.	Favorecer la financiación de las empresas para reforzar el equilibrio financiero de las mismas	Consejero

D. José Luis Abad	0	Plataforma Logística de Zaragoza, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Consejero
D. José Luis Abad	0	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	Gestión de Suelo y Patrimonio Inmobiliario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	León Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero Delegado
D. Antonio Cabado	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Gijón al Norte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Valencia Parque Central de Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Bilbao Ría 2000, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Administrador Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	Gestión y administración de infraestructuras ferroviarias	Director Unidad Patrimonio y Urbanismo
D. Antonio Cabado	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Fidalía, S.A.	Promoción inmobiliaria	Administrador
D. Antonio Cabado	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Carlos Escó		Plataforma Logística de Zaragoza, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Consejero Delegado
D. Carlos Escó	0	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	Gestión de Suelo y Patrimonio Inmobiliario	Vocal

D. Carlos Escó	0	Platea Gestión S. A.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Vocal
D. Carlos Escó	0	PLHUS	Desarrollo y gestión de viviendas.	Vocal
D. Vicente Gago	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Gijón al Norte S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Logroño Integración del Ferrocarril 2002, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
D. Vicente Gago	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
Dª. Elena González	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
Dª. Elena González	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero
Dª. Elena González	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Transformación ciudad con motivo de la integración del sistema ferroviario	Consejero

19. Otra información

19.1) Detalle del número de empleados por categorías y sexos:

CATEGORÍA	Ejercicio 2009	Empleados a 31-12-09	
	Nº medio empleados	Hombres	Mujeres
Consejero Delegado	1	1	0
Director General	1	0	1
Director Financiero	1	1	0
Asesor Jurídico	1	1	0
Técnicos - Ingenieros	2	2	0
Contable	1	0	1
Administrativa	1	0	1
TOTALES	8	5	3
Consejeros		11	1

CATEGORÍA	Ejercicio 2008	Empleados a 31-12-08	
	Nº medio empleados	Hombres	Mujeres
Consejero Delegado	1	1	0
Director General	1	0	1
Director Financiero	1	1	0
Asesor Jurídico	1	1	0
Técnicos - Ingenieros	2	2	0
Contable	1	0	1
Administrativa	1	0	1
TOTALES	7,7	5	3
Consejeros		11	1

19.2) Honorarios de auditoría:

Las retribuciones devengadas por los Auditores por la realización de la Auditoría de las Cuentas Anuales del 2009 y por la realización de otros trabajos, ha ascendido a 7.570 y 2.500 Euros, respectivamente.

Las retribuciones devengadas por los Auditores por la realización de la Auditoría de las Cuentas Anuales del 2008 y por la realización de otros trabajos, ascendió a 7.300 y 2.500 Euros, respectivamente.

20. Información segmentada

20.1) Desglose del Importe neto de la cifra de negocios:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
Obra ejecutada por anticipado (Ver Nota 2.a)	18.147.944,32	188.928.763,52
TOTAL VENTAS	18.147.944,32	188.928.763,52

El importe neto de la cifra de negocios se realiza íntegramente en la ciudad de Zaragoza.

20.2) Detalle de la obra ejecutada pendiente de entregar:

La obra ejecutada pendiente de entregar (Ver Nota 8.a.2), en aplicación del 'Porcentaje de realización' (Ver Nota 4.h.), incluye Obras ejecutadas en ejercicios anteriores (que figuraban en Existencias de Obras en curso) y las ejecutadas en el ejercicio, con el detalle que a continuación se indica:

CONCEPTOS	Ejercicio 2009	Ejercicio 2008
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	173.208,91	20.926.933,51
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	1.090.215,33	10.368.067,89
A-6: Traslado Dependencias	3.599,98	2.490.641,97
B-4: Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	7.708,33	2.083.857,62
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	3.219.381,10	28.785.579,11
D-4: Puente Tercer Milenio	381.536,92	20.965.692,95
G44: Proyecto + dirección Obras + obras del Area G44	11.897.843,72	92.765.343,68
G19: Proyecto dirección Obras + obras del Area G19	1.404.211,74	10.523.180,88
Derribo puente ferroviario	(29.761,71)	19.465,90
TOTAL OBRA EJECUTADA PENDIENTE DE ENTREGAR	18.147.944,32	188.928.763,52

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. es una sociedad anónima constituida en Zaragoza el 3 de Junio de 2002. La distribución de su Capital Social (601.012,10€) es la siguiente:

Corporación Empresarial Pública de Aragón:	25%	150.253,03
Ayuntamiento de Zaragoza:	25%	150.253,03
A.D.I.F.:	37,5%	225.379,54
RENFE OPERADORA:	12,5%	75.126,51
CAPITAL SOCIAL	100%	601.012,10

Tiene los siguientes objetivos sociales:

- Promover la transformación urbanística derivada de las obras de remodelación del sistema ferroviario en Zaragoza y su entorno metropolitano.
- Gestionar el desarrollo urbanístico y ejecutar las obras de infraestructura correspondientes a los terrenos, clasificados en el Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza como sistema general ferroviario, sujetos a Convenio (Portillo, Delicias, Almozara y Corredor Oliver-Valdefierro).
- Realizar operaciones urbanísticas en los terrenos que se declaren no necesarios para el ferrocarril de acuerdo con lo fijado en el Convenio de Colaboración firmado el 23 de marzo de 2002 entre la Diputación General de Aragón, el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Zaragoza.

ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. fue creada para dar cumplimiento al punto Primero del Convenio de Colaboración firmado el 23 de marzo de 2002 entre la Diputación General de Aragón, el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Zaragoza.

1.- Evolución y situación de la Sociedad en 2009.

En el año 2009 ha decrecido la importante actividad que la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. venía realizando en años anteriores, 2007 y 2008, como consecuencia, fundamentalmente, de la finalización de las obras próximas a EXPO ZARAGOZA 2008. Algunos datos globales:

- ✓ Se han ejecutado obras por importe de 20.473.318,77euros (IVA incluido).
- ✓ Dentro del Área G44 se han adquirido solares (a terceros, vía expropiación) por importe de 419.990,61euros.
- ✓ Con el socio ADIF se han realizado permutas (terrenos/obra ferroviaria) por valor de 65.536.800,07euros (IVA incluido).
- ✓ Con el socio RENFE Operadora se han realizado permutas (terrenos/obra ferroviaria) por valor de 38.532.550,03euros (IVA incluido).

1.1 Principales Actuaciones ejecutadas durante 2009:

(Importes en euros, IVA incluido)

En el Área G44:

Obras de Urbanización del Área G/44:..... 13.735.519,35.

En el Área G19 y otras localizaciones:

A-4: Ronda Sur Ferroviaria:.....823.042,21.

B-7: Apeadero El Portillo y Miraflores3.549631,24.

Obras de Urbanización del Área G19: 1.622.500,67.

1.2 No se han realizado ingresos por ventas debido a la extrema debilidad del mercado inmobiliario, debilidad ya iniciada en el año 2007.

1.3 Se ha realizado la actualización de todas y cada una de las Actuaciones emprendidas por la Sociedad a través de la web www.zav.es con todo tipo de detalles escritos y fotográficos.

1.4 La plantilla de personal de la sociedad ha permanecido estable durante todo el año 2009.

2.- Evolución previsible de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. en el año 2010.

La desaceleración del sector inmobiliario iniciada en el 2º semestre de 2007 se acentuó durante el año 2008 y ha continuado en el 2009. Ello ha afectado a la venta de los aprovechamientos urbanísticos materializables en las Manzanas del Area G44.

Una vez aprobado, por el Ayuntamiento de Zaragoza, el proyecto de reparcelación del Area G44 en el pasado año de 2009, queda pendiente, en las fechas en que se redacta el presente informe de Gestión, la aprobación del Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación lo que permitirá el inicio de obras de edificación de parcelas cuyos aprovechamientos ya han sido enajenados por Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. y, de esta manera se imprimirá un mayor dinamismo económico en el Área.

En el 2010 va a decrecer la actividad económica (tanto en la vertiente de ingresos como en la de gastos) de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A, ya que la debilidad del mercado inmobiliario aconseja y exige tener posiciones de prudencia, especialmente, en los gastos y en la ejecución de Actuaciones. Se detallan, a continuación, algunas de las más relevantes actuaciones a desarrollar durante 2010:

2.1 Ventas e ingresos. Especial atención y relación con la situación y evolución del mercado inmobiliario en Zaragoza a lo largo del año.

2.2 Principales Actuaciones: (Importes en euros)

A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias:	383.110.
A-4: Ronda Sur Ferroviaria:	178.000.
A-6: Traslado Dependencias y Costes Asociados:	1.718.177.
B-7: Apeadero Miraflores.....	268.413.
Obras de Urbanización del Área G19:.....	1.095.840,23.
Obras urbanización del Área G44:.....	4.720.058,86.

2.3 Entrega de Actuaciones por parte de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. a sus socios. Se pueden destacar las siguientes:

- a. A-3: Traslado de Instalaciones Ferroviarias.
- b. B-4: Cubrimiento desde Estación Delicias hasta Iriarte Reinoso.

- c. B-7: Estación de Cercanías El Portillo.
- d. B-7: Estación de Cercanías Miraflores.
- e. D-4: Puente del Tercer Milenio.
- f. Cubrimiento vías Estación Delicias (lado Madrid).
- g. G44: Cierre del Tercer Cinturón.
- h. G44: Urbanización Zona Este.
- i. G44: Urbanización Plaza Sur.
- j. G44: Urbanización Vial Norte de la Estación.
- k. G44: Urbanización Anillo Norte de la Estación.
- l. G44: Urbanización Zona de Llegadas de la Estación.
- m. G44: Pasarela.

2.4 ZAV 2002 tiene previsto incrementar sus propiedades en solares con una cantidad de 226.824,6m². 52.360m² procederán de adquirir a ADIF, por el sistema de permuta por obra ferroviaria ejecutada por la sociedad y 174.464,6m² serán obtenidos del Ayuntamiento de Zaragoza en el curso de la aprobación del proyecto de reparcelación de conformidad con el Convenio de Colaboración firmado el 23 de marzo de 2002 entre la Diputación General de Aragón, el Ministerio de Fomento y el Ayuntamiento de Zaragoza. Asimismo, el Ayto. de Zaragoza entregará 58.363,8m² de aprovechamientos urbanísticos en virtud del Convenio antes referido.

3.- Acciones propias.

La sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. no ha realizado operación alguna con acciones propias.

4.- Actividades en materia de investigación, desarrollo e innovación.

Directamente Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. no ha realizado, durante el ejercicio 2009, actividades en materia de investigación y desarrollo.

No obstante, es de señalar que en la ejecución de las obras de urbanización, tanto del Área G44 como del Área G19, se han realizado las infraestructuras tecnológicas prescritas y necesarias para llevar a cabo, en dichas áreas, el desarrollo de Milla Digital: espacio urbano de creatividad e innovación puesto en marcha por el Ayuntamiento de Zaragoza.

5.- Riesgo financiero.

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tuvo suscritas, hasta el 21/01/2009, pólizas de crédito con siete Entidades Financieras a tipos variables referenciados al Euribor a tres meses, con un límite máximo de 250 millones de euros.

En fecha 21/01/2009 fueron liquidadas las pólizas referidas en el párrafo anterior y fue formalizada una nueva póliza de crédito sindicada por un límite máximo de 485.000.000,00€ con las siguientes Entidades Financieras: ICO, BBVA, BS, CAJA MADRID, LACAIXA, BANESTO, CAIXA GALICIA e IBERCAJA actuando como Banco Agente el BBVA. Había dispuestos al cierre del ejercicio 359.273.700,00€. Su vencimiento está previsto para el 31/12/2012 y está referenciada al euribor a 3(6) meses.

Como se manifiesta en el párrafo anterior la línea de crédito sindicado se encuentra expuesta a la evolución del Euribor; para disminuir este riesgo Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. contrató, durante el año 2009, operaciones de permuta financiera de tipos de interés que a 31/12/2009 tenían un importe nominal de 270.000.000€. Dichas operaciones fueron contratadas con BBVA, BS, CAJA MADRID, LACAIXA, BANESTO, CAIXA GALICIA e IBERCAJA, poseen como fecha de vencimiento el 31/12/2012 y evolucionan sus importes en función del crédito dispuesto.

No se han realizado operaciones de cobertura de tipos de cambio a través de instrumentos financieros dado que la sociedad no tiene ninguna transacción en moneda extranjera.

La sociedad no posee riesgo de cobro en las ventas que realiza: las de clientes públicos se realizan a través de permuta, y las de particulares se materializan principalmente mediante escritura pública y cobro al contado.

Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. tiene contratadas pólizas de Responsabilidad Civil (miembros del Consejo de Administración, directivos y personal técnico) para cubrir los riesgos derivados de su actividad.

Formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio 2009

Las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2009 de la Sociedad ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S. A. han sido formuladas por el Consejo de Administración en sesión celebrada el 9 de abril de 2010 siendo a continuación firmadas por todos los Consejeros de la citada Sociedad.
Zaragoza 9 de abril de 2010.

El Consejo de Administración



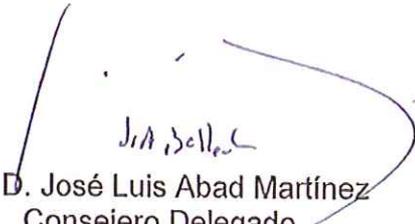
Fdo: D. Víctor Morlán Gracia
Presidente



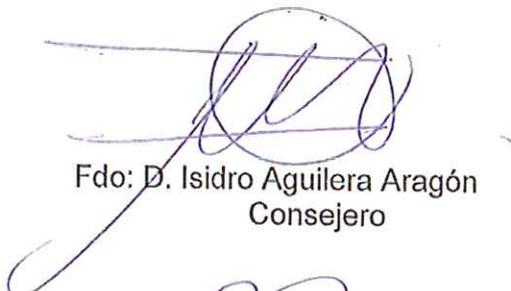
Fdo: D. Juan Alberto Belloch Julbe
Vicepresidente 1º



Fdo: D. Alfonso Vicente Barra
Vicepresidente 2º



Fdo: D. José Luis Abad Martínez
Consejero Delegado



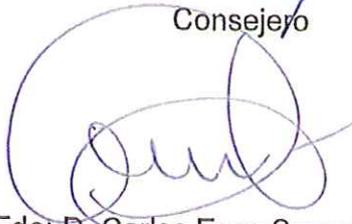
Fdo: D. Isidro Aguilera Aragón
Consejero



Fdo: D. Antonio Cabado Rivera
Consejero



Fdo: D.ª Elena González Gómez
Consejera



Fdo: D. Carlos Esco Sampérez
Consejero



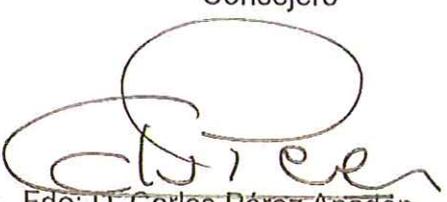
Fdo: D. Vicente Gago Llorente
Consejero



Fdo: D. Raimundo García Prieto
Consejero



Fdo: D. Fernando Gimeno Marín
Consejero



Fdo: D. Carlos Pérez Anadón
Consejero