

**ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.**

CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2011

JUNTO CON EL INFORME DE AUDITORÍA

Emitido por CGM Auditores

Nº de protocolo 8.103

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
<b>CUENTAS ANUALES</b>	
Balance normal al 31 de diciembre de 2011 .....	1
Cuenta de Pérdidas y Ganancias normal de 2011 .....	3
Estado de cambios en el patrimonio neto normal correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 .....	4
Estado de flujos de efectivo normal correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011 .....	5
Memoria del ejercicio 2011	
NOTA 1      Actividad de la Empresa .....	6
NOTA 2      Bases de presentación de las Cuentas Anuales .....	8
NOTA 3      Distribución de resultados .....	15
NOTA 4      Normas de valoración .....	15
NOTA 5      Inmovilizado intangible .....	23
NOTA 6      Inmovilizado material .....	24
NOTA 7      Arrendamientos operativos .....	25
NOTA 8      Activos financieros .....	26
NOTA 9      Pasivos financieros .....	28
NOTA 10     Naturaleza y nivel de riesgo proc de instrum financieros .....	31
NOTA 11     Fondos propios.....	32
NOTA 12     Existencias .....	33
NOTA 13     Situación fiscal.....	35
NOTA 14     Ingresos y Gastos .....	36
NOTA 15     Información sobre medio ambiente .....	36
NOTA 16     Subvenciones .....	37
NOTA 17     Hechos posteriores al cierre .....	37
NOTA 18     Operaciones con partes vinculadas .....	37
NOTA 19     Otra información.....	42
NOTA 20     Información segmentada.....	43
NOTA 21     Información s/dchos emisión gases efecto invernadero.....	44
NOTA 22     Información s/aplazamientos de pago a proveedores .....	44
INFORME DE GESTION DEL EJERCICIO 2011.....	45

## 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 al 31 de diciembre de 2011, 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. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado. Excepto por la salvedad mencionada en el párrafo 1, el trabajo se ha realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

1) El balance recoge solares en el epígrafe de existencias por un valor bruto de 360 millones de euros deterioradas en 124 millones de euros (ver nota 12 de la memoria adjunta), de los que no hemos podido comprobar su valoración a 31 de diciembre de 2011, ya que la sociedad ha puesto a nuestra disposición certificados de tasación emitidos por TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. en la misma fecha, que según las distintas hipótesis aplicadas, reflejan diferentes valoraciones de mercado de las existencias situadas entre 461 millones de euros y 236 millones de euros, por lo que no tenemos evidencia suficiente que nos permita opinar sobre cuál de los valores aportados refleja la imagen fiel de las cuentas anuales de la empresa.

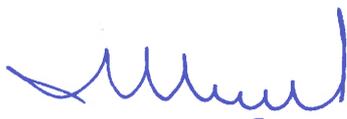
En nuestra opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes que podrían haberse considerado necesarios si hubiéramos podido verificar lo indicado en el párrafo 1 anterior, las cuentas anuales del ejercicio 2011 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. al 31 de diciembre de 2011, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Pza. Salamero 14, 1º • 50004 Zaragoza • Tel. 976 237 663 • Fax 976 238 575 • [cgm@cgmaudidores.com](mailto:cgm@cgmaudidores.com)

Sin que afecte a nuestra opinión de auditoría, llamamos la atención respecto de lo señalado en la Nota 2.b) de la memoria adjunta, en la que se indica que las cuentas anuales han sido preparadas siguiendo el principio de gestión continuada, sin embargo, la capacidad de la Sociedad para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y hacer frente a sus pasivos en el curso ordinario de sus negocios, por los importes y según la clasificación con que figuran registrados en las cuentas anuales adjuntas, está sujeta al cumplimiento del plan de negocio descrito, al apoyo financiero de los accionistas y a la refinanciación de la póliza de crédito sindicada.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2011 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 2011. 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, S.L.



Fdo.: José Luis Casao Barrado  
Zaragoza, 7 de diciembre de 2012



INSTITUTO DE  
CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

Miembro ejerciente:  
**CGM AUDITORES, S. L.**

Año 2012 Nº 08/12/01942  
**COPIA GRATUITA**

Este informe está sujeto a la tasa  
aplicable establecida en la  
Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

INFORME



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

**CUENTAS ANUALES**  
**BALANCE NORMAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**(Importes en Euros)**

	<b>ACTIVO</b>	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
<b>NOTAS</b>			
	<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE .....</b>	<b>71.245,17</b>	<b>88.237,34</b>
5	I) <i>Inmovilizado intangible .....</i>	592,84	1.002,70
	1.- Aplicaciones informáticas.....	592,84	1.002,70
6	II) <i>Inmovilizado material .....</i>	60.069,76	76.652,07
	1.- Instal. técnicas y otro inmovilizado material .....	60.069,76	76.652,07
8	III) <i>Inversiones financieras a largo plazo .....</i>	1.840,58	1.840,58
	1.- Otros activos financieros .....	1.840,58	1.840,58
13	IV) <i>Activos por impuesto diferido .....</i>	8.741,99	8.741,99
	<b>B) ACTIVO CORRIENTE .....</b>	<b>750.064.809,64</b>	<b>837.555.285,36</b>
12	I) <i>Existencias .....</i>	241.613.608,42	350.362.331,25
	1.- Terrenos y solares .....	236.157.008,42	344.905.731,25
	2.- Anticipos .....	5.456.600,00	5.456.600,00
	II) <i>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar .....</i>	503.534.932,30	486.345.713,36
8	1.- Clientes por ventas y prestaciones de servicios .....	498.275.523,78	486.030.957,71
	a) Clientes por ventas y prestaciones de servicios a cp .....	498.275.523,78	486.030.957,71
	2.- Activos por impuesto corriente .....	8.440,44	0,00
13	3.- Otros créditos con las Administraciones Públicas .....	5.250.968,08	314.755,65
8	III) <i>Inversiones financieras a corto plazo .....</i>	3.809.604,37	0,00
	1.- Créditos a empresas .....	59.604,37	0,00
	2.- Otros activos financieros .....	3.750.000,00	0,00
	IV) <i>Periodificaciones a corto plazo .....</i>	6.710,94	6.952,42
8	V) <i>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes .....</i>	1.099.953,61	840.288,33
	1.- Tesorería .....	1.099.953,61	840.288,33
	<b>TOTAL ACTIVO (A+B) .....</b>	<b>750.136.054,81</b>	<b>837.643.522,70</b>



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

**CUENTAS ANUALES**  
**BALANCE NORMAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**  
**(Importes en Euros)**

	<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
<b>NOTAS</b>			
	<b>A) PATRIMONIO NETO</b> .....	<b>(84.523.634,32)</b>	<b>27.626.188,13</b>
11	<b>A-1) Fondos Propios</b> .....	<b>(110.184.003,31)</b>	<b>580.644,13</b>
	I) <i>Capital</i> .....	13.726.012,10	601.012,10
	1.- Capital escriturado .....	30.601.012,10	601.012,10
	2.- (Capital no exigido) .....	(16.875.000,00)	0,00
	II) <i>Resultados de ejercicios anteriores</i> .....	(20.367,97)	(20.367,97)
	1.- Resultados negativos de ejercicios anteriores .....	(20.367,97)	(20.367,97)
	III) <i>Resultado del ejercicio</i> .....	(123.889.647,44)	0,00
16	<b>A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b> .....	<b>25.660.368,99</b>	<b>27.045.544,00</b>
	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b> .....	<b>0,00</b>	<b>325.998.532,84</b>
	I) <i>Deudas a largo plazo</i> .....	0,00	325.998.532,84
9	1.- Deudas con entidades de crédito .....	0,00	320.000.000,00
9	2.- Derivados .....	0,00	5.998.532,84
	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b> .....	<b>834.659.689,13</b>	<b>484.018.801,73</b>
9	I) <i>Deudas a corto plazo</i> .....	401.617.716,42	56.314.743,29
	1.- Deudas con entidades de crédito .....	398.728.874,82	56.314.743,29
	2.- Derivados .....	2.888.841,60	0,00
9	II) <i>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</i> .....	433.041.972,71	427.704.058,44
	1.- Proveedores .....	106.271.239,97	110.857.483,45
	a) Proveedores a largo plazo .....	17.863.804,68	1.643.178,00
	b) Proveedores a corto plazo .....	88.407.435,29	109.214.305,45
	2.- Acreedores varios .....	14.203,28	28.901,69
	3.- Otras deudas con las Administraciones Públicas .....	2.229.529,51	2.059.580,46
	4.- Anticipos de clientes .....	36.781.053,10	35.673.870,36
	a) Anticipos de clientes a largo plazo .....	1.092.440,16	1.059.555,54
	b) Anticipos de clientes a corto plazo .....	35.688.612,94	34.614.314,82
	5.- Anticipos de clientes, empresas asociadas .....	287.745.946,85	279.084.222,48
	a) Anticipos de clientes a largo plazo .....	0,00	66.963.990,37
	b) Anticipos de clientes a corto plazo .....	287.745.946,85	212.120.232,11
	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b> .....	<b>750.136.054,81</b>	<b>837.643.522,70</b>



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS NORMAL DE 2011  
(Importes en Euros)  
(DEBE) / HABER

		<u>Ejercicio 2011</u>	<u>Ejercicio 2010</u>
<b>NOTAS</b>			
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
20	1.- Importe neto de la cifra de negocios .....	23.563.746,15	3.042.183,37
	a) Ventas .....	23.563.746,15	3.042.183,37
14	2.- Variación existencias pdtos terminados y en curso de fabricación .....	(26.277.561,21)	0,00
	3.- Aprovisionamientos .....	(120.106.056,33)	(2.103.230,09)
	a) Consumo de terrenos y solares .....	251.460,43	689.741,60
	b) Obras y servicios realizados por terceros .....	3.532.130,68	(2.792.971,69)
	c) Deterioro de existencias .....	(123.889.647,44)	0,00
	4.- Otros ingresos de explotación .....	98.741,37	9.958,00
	a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente .....	98.741,37	9.958,00
	5.- Gastos de personal .....	(630.939,16)	(623.206,88)
	a) Sueldos, salarios y asimilados .....	(580.465,38)	(563.464,89)
14	b) Cargas sociales .....	(50.473,78)	(59.741,99)
	6.- Otros gastos de explotación .....	(520.368,48)	(305.817,89)
	a) Servicios exteriores .....	(229.648,86)	(285.361,25)
13	b) Tributos .....	(290.719,62)	(20.456,64)
5 y 6	7.- Amortización del inmovilizado .....	(17.081,42)	(19.886,51)
	8.- Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado .....	(128,36)	0,00
	a) Resultados por enajenaciones y otras .....	(128,36)	0,00
	<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN .....</b>	<b>(123.889.647,44)</b>	<b>0,00</b>
	9.- Ingresos financieros .....	83.860,38	1.219,76
12	a) De valores negociables y otros instrum. financieros .....	83.860,38	1.219,76
	a.1) De terceros .....	83.860,38	1.219,76
12	10.- Gastos financieros .....	(25.958.882,85)	(23.003.422,11)
	a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas .....	(8.661.724,38)	(6.479.021,66)
	b) Por deudas con terceros .....	(17.297.158,47)	(16.524.400,45)
12	11.- Variación de valor razonable en instrum. financieros .....	3.109.691,24	(915.394,89)
	a) Cartera de negociación y otros .....	3.109.691,24	(915.394,89)
12	12.- Incorporación al activo de gastos financieros .....	22.765.331,23	23.917.597,24
	<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO .....</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS .....</b>	<b>(123.889.647,44)</b>	<b>0,00</b>
	<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCED OP.CONTINUADAS .....</b>	<b>(123.889.647,44)</b>	<b>0,00</b>
	<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO .....</b>	<b>(123.889.647,44)</b>	<b>0,00</b>



Zaragoza Alfa Velocidad 2002, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO NORMAL  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS EN EL EJERCICIO

NOTAS		Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
3	A) Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(123.889.647,44)	0,00
	B) Total ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto	0,00	0,00
	I. Subvenciones, donaciones y legados recibidos	(1.385.175,01)	
	C) Total transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(1.385.175,01)	0,00
	<b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (A + B + C)</b>	<b>(125.274.822,45)</b>	<b>0,00</b>

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital escriturado	Capital no exigido	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO, FINAL DEL AÑO 2009	601.012,10		(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
B. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2010	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 2010	601.012,10		(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
D. SALDO AJUSTADO, INICIO DEL AÑO 2011	601.012,10	0,00	(20.367,97)	0,00	27.045.544,00	27.626.188,13
I. Total ingresos y gastos reconocidos				(123.889.647,44)	(1.385.175,01)	(125.274.822,45)
II. Operaciones con socios o propietarios						
1. Aumentos de capital	30.000.000,00	(16.875.000,00)				13.125.000,00
E. SALDO, FINAL DEL AÑO 2011	30.601.012,10	(16.875.000,00)	(20.367,97)	(123.889.647,44)	25.660.368,99	(84.523.634,32)



Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO NORMAL CORRESPONDIENTE  
AL EJERCICIO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

NOTAS	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010	
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>			
3	1. Resultado del ejercicio antes de impuestos.....	(123.889.647,44)	0,00
	2. Ajustes del resultado.....	21.397.237,64	23.937.483,74
5 y 6	a) Amortización del inmovilizado (+).....	17.081,42	19.886,51
16	c) Imputación de subvenciones (-).....	(1.385.175,01)	0,00
12	g) Ingresos financieros (-).....	(3.193.551,62)	(1.219,76)
12	h) Gastos financieros (+).....	25.958.882,85	23.918.816,99
	3. Cambios en el capital corriente.....	87.128.752,53	(30.437.362,99)
12	a) Existencias (+/-).....	108.748.722,83	(26.950.859,91)
8	b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-).....	(17.189.218,94)	(9.296.363,66)
9	d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-).....	(4.430.992,84)	5.800.816,51
9	e) Otros pasivos corrientes (+/-).....	241,48	9.044,07
	4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.....	(16.269.483,83)	(15.922.607,99)
	a) Pagos de intereses (-).....	(16.353.344,21)	(15.923.827,75)
	c) Cobros de intereses (+).....	83.860,38	1.219,76
	5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (1+2+3+4).....	(31.633.141,10)	(22.422.487,24)
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>			
	6. Pagos por inversiones (-).....	(3.809.693,62)	(3.763,83)
5	b) Inmovilizado intangible.....	0,00	(1.242,00)
6	c) Inmovilizado material.....	(89,25)	(2.521,83)
8	e) Otros activos financieros.....	(3.809.604,37)	0,00
	8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7+6).....	(3.809.693,62)	(3.763,83)
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>			
	9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio.....	13.125.000,00	0,00
11	a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).....	13.125.000,00	0,00
	10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.....	22.577.500,00	20.508.500,00
	a) Emisión.....	22.577.500,00	20.508.500,00
9	2. Deudas con entidades de crédito (+).....	22.577.500,00	20.508.500,00
	12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (9+10+11).....	35.702.500,00	20.508.500,00
<b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (5+8+12+D).....</b>			
		259.665,28	(1.917.751,07)
	Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio.....	840.288,33	2.758.039,40
	Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.....	1.099.953,61	840.288,33



## ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

### 1. Actividad de la empresa

#### Datos básicos:

**Razón social:** ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A.  
**Domicilio:** Plaza ANTONIO BELTRAN MARTINEZ nº 1 - 6ª 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 sede social en la Calle Sor Ángela de la Cruz, nº 3 de Madrid. Deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Madrid.

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 sede social en la Plaza de España 3, 3ª planta, de Zaragoza. Deposita las cuentas anuales consolidadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

La moneda funcional con la que opera la empresa es el Euro.

## 2. Bases de presentación de las Cuentas Anuales

### a) Imagen fiel y principios contables

Las Cuentas Anuales han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación, y en particular con los principios y criterios contables contenidos en el mismo, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la compañía y la veracidad de los flujos incorporados en el estado de flujos de efectivo.

A los efectos de estas cuentas anuales, el marco normativo aplicado se establece en:

- a) El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- b) El Plan General de Contabilidad y sus adaptaciones sectoriales.
- c) Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- d) El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

En concreto, 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 con base en 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, excepto en el caso de producirse un deterioro de activos, derivado de valores razonables inferiores a los valores contables registrados.
- 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.

No existen razones excepcionales por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.

Las Cuentas Anuales del ejercicio 2011 adjuntas se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

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

La drástica desaceleración del sector inmobiliario se ha visto agravada en el transcurso de los ejercicios 2010 y 2011 generando a ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. dificultades para realizar operaciones urbanísticas con los terrenos 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. No obstante, respecto a la venta de solares, la Sociedad está realizando una gestión activa para su venta, en las actuales condiciones del mercado inmobiliario.

Dadas las dificultades financieras por la que atraviesa la sociedad, con fecha 21 de junio de 2011, la Junta General de Accionistas, a propuesta del Consejo de Administración, llevó a cabo una ampliación de capital social de 30 Millones de euros mediante el aumento del valor nominal de las acciones. (Ver Nota 11).

Con fecha 24 de febrero de 2012, la sociedad ha formalizado en escritura pública, la renegociación de las condiciones de la póliza de crédito sindicado, con las entidades financieras, aplazando la reducción de 80 Millones de euros que en principio vencían el 31 de diciembre de 2011, al 2 de abril de 2012; vencimiento que a la fecha de formulación de estas cuentas no ha podido atenderse, y que según acuerdo reflejado en el acta del Consejo de Administración de 28 de junio de 2012, se ha visto aplazado hasta el 31 de diciembre de 2012 (Ver Nota 9). El vencimiento de los 320 Millones de euros restantes, continúa siendo el 31 de diciembre de 2012.

Por su parte los accionistas de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. se han comprometido a dotar a la Sociedad de fondos mancomunados en función de sus participaciones, mediante incremento del capital social o mediante la formalización de préstamos participativos, para atender los gastos financieros devengados durante el año 2012 derivados de la línea de crédito renegociada (Ver Nota 9).

Con fecha 18 de abril de 2012, los accionistas de la sociedad han concedido un préstamo participativo a la sociedad de forma mancomunada y en función de su porcentaje de participación en el capital social de la misma, por un importe coincidente con los gastos financieros del crédito devengados durante los tres primeros trimestres del ejercicio 2012.

Con fecha 2 de julio de 2012 se ha formalizado escritura de novación, aplazando el vencimiento de los citados 80 Millones hasta el 31 de diciembre de 2012, sujeto a los compromisos por parte de los socios de aportar avales y fondos mediante la suscripción de préstamos participativos para la devolución del principal del crédito vencido y pendiente de pago a la fecha de suscripción del préstamo participativo, y de los gastos financieros devengados por el retraso en la aportación de dichas cantidades.

Por tanto, la continuidad de la sociedad, que atraviesa serios problemas de liquidez, se ve condicionada por la venta de terrenos, la reestructuración de la póliza de crédito sindicada antes 31 de diciembre de 2012 y el apoyo financiero de sus accionistas.

A los efectos, el Consejo de Administración reunido el día 8 de febrero de 2012, ha creado una comisión destinada a estudiar las posibilidades de refinanciación. Dicha comisión, ha aprobado un presupuesto de tesorería preparado por la Dirección Financiera de la sociedad, que muestra una planificación de cobros y pagos previsible para los ejercicios 2012 a 2024, que le permitirá continuar con el normal desarrollo de sus proyectos en curso:

PREVISIÓN DE COSTES - COBROS, PAGOS - APORTACIONES Y NECESIDADES FINANCIERAS (Miles€) IVA INCLUIDO							
	DEUDA FINANCIERA 31/12/2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>PAGOS</b>							
1. ACTUACIONES FERROVIARIAS		3.634,36	3.113,04	10.303,01	3.113,04	0,00	0,00
2. ACTUACIONES DE INTEGRACION FERROCARRIL EN LA CIUDAD		320,35	637,33	637,33	637,33	0,00	0,00
3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS		2.486,43	3.132,80	4.755,02	39.228,53	18.636,86	11.078,33
4. OTRAS INVERSIONES		1.682,90	522,10	522,10	522,10	0,00	0,00
5. 1% CULTURAL							
6. GASTOS OPERATIVOS (Personal + explotación + impuestos)		820,61	690,95	711,68	733,03	755,02	777,68
7. AMORTIZACION PRESTAMOS PARTICIPATIVOS						21.093,78	
<b>TOTAL SALIDAS DE CAJA</b>		<b>8.944,66</b>	<b>8.096,23</b>	<b>16.929,15</b>	<b>44.234,03</b>	<b>40.485,67</b>	<b>11.856,01</b>
<b>TOTAL SALIDAS DE CAJA ACUMULADO</b>		<b>8.944,66</b>	<b>17.040,89</b>	<b>33.970,04</b>	<b>78.204,07</b>	<b>118.689,74</b>	<b>130.545,75</b>
<b>COBROS</b>							
Cobros por venta de suelos				35.685,08	49.693,93	64.272,78	66.695,44
Aportaciones Socios		44.250,17	26.776,88	45.428,75	47.910,63	44.528,75	45.309,38
Comunidad Autónoma		1.406,25	11.856,25	12.306,25	6.406,25	10.000,00	10.000,00
Ayuntamiento			2.108,13	10.310,00	8.691,88	14.528,75	15.309,38
Grupo Fomento		42.843,92	12.812,50	22.812,50	32.812,50	20.000,00	20.000,00
Otros Cobros		0,00		5.595,84			
IVA por la AEAT		1.462,33	1.555,11	-5.263,32	-1.300,52	-9.583,54	-11.679,59
<b>TOTAL ENTRADAS DE CAJA</b>		<b>45.712,50</b>	<b>28.331,98</b>	<b>81.446,34</b>	<b>96.304,04</b>	<b>99.217,99</b>	<b>100.325,23</b>
<b>TOTAL ENTRADAS DE CAJA ACUMULADO</b>		<b>45.712,50</b>	<b>74.044,48</b>	<b>155.490,82</b>	<b>251.794,86</b>	<b>351.012,85</b>	<b>451.338,07</b>
<b>NECESIDADES FINANCIERAS</b>							
<b>FLUJOS DE CAJA</b>		<b>-36.767,83</b>	<b>-20.235,75</b>	<b>-64.517,19</b>	<b>-52.070,00</b>	<b>-58.732,32</b>	<b>-88.469,22</b>
<b>FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS</b>		<b>-36.767,83</b>	<b>-57.003,59</b>	<b>-121.520,78</b>	<b>-173.590,79</b>	<b>-232.323,10</b>	<b>-320.792,32</b>
<b>COSTES FINANCIEROS</b>			<b>16.524,67</b>	<b>16.556,42</b>	<b>15.012,54</b>	<b>13.260,62</b>	<b>10.570,22</b>
<b>COSTES FINANCIEROS ACUMULADOS</b>		<b>0,00</b>	<b>16.524,67</b>	<b>33.081,09</b>	<b>48.093,63</b>	<b>61.354,25</b>	<b>71.924,47</b>
<b>NECESIDADES FINANCIERAS</b>		<b>-36.767,83</b>	<b>-3.711,08</b>	<b>-47.960,78</b>	<b>-37.057,46</b>	<b>-45.471,70</b>	<b>-77.898,99</b>
<b>NECESIDADES FINANCIERAS ACUMULADOS</b>	<b>399.934,70</b>	<b>363.166,87</b>	<b>359.455,79</b>	<b>311.495,01</b>	<b>274.437,55</b>	<b>228.965,85</b>	<b>151.066,85</b>

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	ESTIMACION - COSTE ACTUAL
<b>PAGOS</b>								
1. ACTUACIONES FERROVIARIAS	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	20.163,45
2. ACTUACIONES DE INTEGRACION FERROCARRIL EN LA CIUDAD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.232,34
3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS	1.968,60	4.517,43	11.884,28	15.524,67	4.598,26	11.940,02	5.304,41	135.055,64
4. OTRAS INVERSIONES	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.249,22
5. 1% CULTURAL						2.281,78		2.281,78
6. GASTOS OPERATIVOS (Personal + explotación + impuestos)	801,01	825,04	849,79	875,28	901,54	928,59	956,44	10.626,66
7. AMORTIZACION PRESTAMOS PARTICIPATIVOS							270.000,00	291.093,78
<b>TOTAL SALIDAS DE CAJA</b>	<b>2.769,61</b>	<b>5.342,47</b>	<b>12.734,07</b>	<b>16.399,95</b>	<b>5.499,79</b>	<b>15.150,38</b>	<b>276.260,85</b>	<b>464.702,87</b>
<b>TOTAL SALIDAS DE CAJA ACUMULADO</b>	<b>133.315,36</b>	<b>138.657,83</b>	<b>151.391,90</b>	<b>167.791,85</b>	<b>173.291,64</b>	<b>188.442,03</b>	<b>464.702,87</b>	
<b>COBROS</b>								
Cobros por venta de suelos	25.181,44	28.574,16	47.114,49	130.999,27	15.388,27	58.366,51	17.090,17	539.061,54
Aportaciones Socios	45.095,63	0,00	0,00					299.300,17
Comunidad Autónoma	15.000,00							66.975,00
Ayuntamiento	20.095,63							71.043,75
Grupo Fomento	10.000,00							161.281,42
Otros Cobros			4.313,77			0,00		9.909,61
IVA por la AEAT	-4.874,70	-5.051,91	-8.304,23	-24.249,67	-2.265,90	-9.749,56		-79.305,52
<b>TOTAL ENTRADAS DE CAJA</b>	<b>65.402,37</b>	<b>23.522,25</b>	<b>43.124,02</b>	<b>106.749,60</b>	<b>13.122,37</b>	<b>48.616,95</b>	<b>17.090,17</b>	<b>768.965,80</b>
<b>TOTAL ENTRADAS DE CAJA ACUMULADO</b>	<b>516.740,44</b>	<b>540.262,69</b>	<b>583.386,71</b>	<b>690.136,31</b>	<b>703.258,68</b>	<b>751.875,63</b>	<b>768.965,80</b>	
<b>NECESIDADES FINANCIERAS</b>								
<b>FLUJOS DE CAJA</b>	<b>-62.632,76</b>	<b>-18.179,78</b>	<b>-30.389,95</b>	<b>-90.349,65</b>	<b>-7.622,57</b>	<b>-33.466,56</b>	<b>259.170,68</b>	<b>-304.262,93</b>
<b>FLUJOS DE CAJA ACUMULADOS</b>	<b>-383.425,08</b>	<b>-401.604,86</b>	<b>-431.994,81</b>	<b>-522.344,46</b>	<b>-529.967,04</b>	<b>-563.433,60</b>	<b>-304.262,93</b>	
<b>COSTES FINANCIEROS</b>	<b>6.860,32</b>	<b>4.408,45</b>	<b>3.955,06</b>	<b>2.847,97</b>	<b>-1.334,86</b>	<b>-1.520,81</b>	<b>2.779,75</b>	<b>89.920,35</b>
<b>COSTES FINANCIEROS ACUMULADOS</b>	<b>78.784,80</b>	<b>83.193,25</b>	<b>87.148,31</b>	<b>89.996,27</b>	<b>88.661,41</b>	<b>87.140,60</b>	<b>89.920,35</b>	
<b>NECESIDADES FINANCIERAS</b>	<b>-55.772,44</b>	<b>-13.771,33</b>	<b>-26.434,90</b>	<b>-87.501,69</b>	<b>-8.957,44</b>	<b>-34.987,37</b>	<b>261.950,42</b>	
<b>NECESIDADES FINANCIERAS ACUMULADOS</b>	<b>95.294,42</b>	<b>81.523,09</b>	<b>55.088,19</b>	<b>-32.413,49</b>	<b>-41.370,93</b>	<b>-76.358,30</b>	<b>185.592,12</b>	

La Sociedad ha elaborado sus estados financieros bajo el principio de empresa en funcionamiento, sin que exista 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 ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (Ver Notas 4.a), 4.b), 4.d), 4.e), 5, 6, 8 y 12).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (Ver Notas 4.a), 4.b), 5 y 6).
- El valor razonable de determinados instrumentos financieros (Ver Nota 4.d)).
- El valor razonable de solares adquiridos a cambio de obra futura (Ver Notas 4.e) y 12).
- El valor razonable de los compromisos adquiridos de obra futura (Ver Notas 4.e) y 9).
- La probabilidad de obtención de beneficios fiscales futuros a la hora de registrar activos por impuestos diferidos (Ver Nota 13.1)).

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.

Cabe destacar que aunque la sociedad posee a 31 de diciembre de 2011 un patrimonio neto negativo de 84.523.634,32 euros derivado del deterioro de solares contabilizado, no incurre en los supuestos de reducción de capital social ni en causa de disolución, en aplicación de los Real Decreto-ley 5/2010 y 2/2012 que prorroga para los ejercicios 2011 y 2012, respectivamente, la disposición adicional única del Real Decreto-ley 10/2008.

#### **c) Comparación de la información**

En estas cuentas anuales no se presenta información comparativa correspondiente a los aplazamiento de pago a proveedores por operaciones comerciales, efectuados en el ejercicio y al plazo medio ponderado excedido, dado que en 2010 no se exigía detallar esta información, por lo que se califican estas cuentas anuales como iniciales a estos exclusivos efectos de aplicación del principio de uniformidad y del requisito de comparabilidad.

#### **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 ni en el estado de flujos de efectivo.

### **3. Distribución de Resultados**

El Resultado del ejercicio 2011 ha ascendido a 123.889.647,44 euros de pérdidas. El Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Accionistas su aplicación a resultados negativos de ejercicios anteriores.

En el ejercicio 2010, dada la actividad de la Sociedad, el Resultado del ejercicio fue cero, por lo que el Consejo de Administración propuso 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.

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En términos generales, el valor neto realizable de las existencias no difiere de su valor razonable.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la modificación del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de resultados.

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 fueron concedidas, en proporción a su coste. Esta aplicación se realiza 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.

Las subvenciones se consideran no reintegrables cuando existe un acuerdo individualizado de la concesión a favor de la empresa, se han cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existen dudas razonables sobre la recepción de las mismas.

#### **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 inmovilizado intangible, según balance, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas y deterioros:

<b>Estado de movimientos del inmovilizado intangible</b>	<b>Aplicaciones informáticas</b>	<b>TOTALES</b>
Saldo inicial bruto, ejercicio 2010	4.449,84	4.449,84
Altas del ejercicio	1.242,00	1.242,00
Bajas del ejercicio		
Trasposos del ejercicio		
<b>Saldo final bruto, ejercicio 2010</b>	<b>5.691,84</b>	<b>5.691,84</b>
Saldo inicial bruto, ejercicio 2011	5.691,84	5.691,84
Altas del ejercicio		
Bajas del ejercicio		
Trasposos del ejercicio		
<b>Saldo final bruto, ejercicio 2011</b>	<b>5.691,84</b>	<b>5.691,84</b>
Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2010	(3.838,93)	(3.838,93)
Dotaciones del ejercicio	(850,21)	(850,21)
Aumentos por adquisiciones o trasposos		
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos		
<b>Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2010</b>	<b>(4.689,14)</b>	<b>(4.689,14)</b>
Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2011	(4.689,14)	(4.689,14)
Dotaciones del ejercicio	(409,86)	(409,86)
Aumentos por adquisiciones o trasposos		
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos		
<b>Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2011</b>	<b>(5.099,00)</b>	<b>(5.099,00)</b>
<b>Saldo final neto, ejercicio 2011</b>	<b>592,84</b>	<b>592,84</b>

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

A 31 de diciembre de 2011 y 2010 existen aplicaciones informáticas totalmente amortizadas por importe de 4.449,84 euros.

## 6. Inmovilizado Material

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

<b>Estado de movimientos del inmovilizado material</b>	<b>Inst.técnicas y otro inmov material</b>	<b>TOTALES</b>
Saldo inicial bruto, ejercicio 2010	231.229,19	231.229,19
Altas del ejercicio	2.521,83	2.521,83
Bajas del ejercicio		
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para venta		
Trasposos a/desde otras partidas		
Otros movimientos		
<b>Saldo final bruto, ejercicio 2010</b>	<b>233.751,02</b>	<b>233.751,02</b>
Saldo inicial bruto, ejercicio 2011	233.751,02	233.751,02
Altas del ejercicio	217,61	217,61
Bajas del ejercicio	(246,71)	(246,71)
Trasposos a activos no corrientes mant. para venta		
Trasposos a/desde otras partidas		
Otros movimientos		
<b>Saldo final bruto, ejercicio 2011</b>	<b>233.721,92</b>	<b>233.721,92</b>
Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2010	(138.062,65)	(138.062,65)
Dotaciones del ejercicio	(19.036,30)	(19.036,30)
Aumentos por adquisiciones o trasposos		
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos		
<b>Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2010</b>	<b>(157.098,95)</b>	<b>(157.098,95)</b>
Amortización acumulada, saldo inicial ejercicio 2011	(157.098,95)	(157.098,95)
Dotaciones del ejercicio	(16.671,56)	(16.671,56)
Aumentos por adquisiciones o trasposos		
Disminuciones por salidas, bajas o trasposos	118,35	118,35
<b>Amortización acumulada, saldo final ejercicio 2011</b>	<b>(173.652,16)</b>	<b>(173.652,16)</b>
<b>Saldo final neto, ejercicio 2011</b>	<b>60.069,76</b>	<b>60.069,76</b>

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:

<b>Elementos</b>	<b>Años</b>
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:

<b>Elementos</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Otras instalaciones	10.971,31	10.971,31
Equipos para procesos de información	60.319,92	54.897,92
Otro inmovilizado material	1.739,32	818,45
<b>TOTAL</b>	<b>73.030,55</b>	<b>66.687,68</b>

La Sociedad tiene contratadas diversas pólizas de seguro para cubrir razonablemente los riesgos a que están sujetos los elementos del inmovilizado material.

## **7. Arrendamientos operativos**

El gasto devengado por arrendamiento de las oficinas en las que la Sociedad ejerce su actividad, ha ascendido a 70.647,88 euros durante el ejercicio 2011 y a 88.938,60 euros durante el ejercicio 2010.

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.

## 8. Activos Financieros

A continuación se detalla la 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 2011		EJERCICIO 2010	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	1.840,58	1.840,58	1.840,58	1.840,58
<b>TOTAL</b>	1.840,58	<b>1.840,58</b>	1.840,58	<b>1.840,58</b>

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.

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

CATEGORÍAS / CLASES	EJERCICIO 2011		EJERCICIO 2010	
	Créditos Derivados Otros	TOTAL	Créditos Derivados Otros	TOTAL
Préstamos y partidas a cobrar	502.085.128,15	502.085.128,15	486.030.957,71	486.030.957,71
<b>TOTAL</b>	502.085.128,15	<b>502.085.128,15</b>	486.030.957,71	<b>486.030.957,71</b>

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

CONCEPTOS	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Clientes	11.483.666,01	11.482.054,78
Clientes obra ejecutada por anticipado	486.791.857,77	474.548.902,93
Imposiciones a corto plazo	3.750.000,00	0,00
Intereses a corto plazo de créditos	59.604,37	0,00
<b>TOTAL CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS</b>	<b>502.085.128,15</b>	<b>486.030.957,71</b>

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 2011	Ejercicio 2010
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	140.345.675,64	126.923.721,05
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	43.829.470,48	39.757.463,48
A-6: Traslado Dependencias	6.212.969,67	5.969.695,95
B-4: Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	23.854.821,80	23.065.269,24
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	44.224.893,20	41.794.243,85
D-4: Puente Tercer Milenio	51.947.743,93	48.365.368,08
G44: Proyecto + dirección Obras + obras del Area G44	157.058.524,80	170.783.064,93
G19: Proyecto dirección Obras + obras del Area G19	18.580.332,98	17.177.058,56
Derribo puente ferroviario	737.425,24	713.017,76
<b>TOTAL CLIENTES OBRA EJECUTADA POR ANTICIPADO</b>	<b>486.791.857,75</b>	<b>474.548.902,90</b>

**8.3)** Vencimiento por años de los activos financieros de los ejercicios 2011 y 2010:

Ejercicio 2011							
CONCEPTOS / AÑOS	2012	2013	2014	2015	2016	Resto	TOTAL
<b>Inversiones financieras</b>							
Imposiciones a corto plazo	3.750.000,00						3.750.000,00
Intereses a corto plazo de créditos	59.604,37						59.604,37
Otros activos financieros						1.840,58	1.840,58
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prest.de servicios	498.275.523,78						498.275.523,78
<b>TOTAL</b>	<b>502.085.128,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.840,58</b>	<b>502.086.968,73</b>

Ejercicio 2010							
CONCEPTOS / AÑOS	2011	2012	2013	2014	2015	Resto	TOTAL
<b>Inversiones financieras</b>							
Otros activos financieros						1.840,58	1.840,58
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>							
Clientes por ventas y prest.de servicios	486.030.957,71						486.030.957,71
<b>TOTAL</b>	<b>486.030.957,71</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>1.840,58</b>	<b>486.032.798,29</b>

**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 2011			Ejercicio 2010		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar		18.956.244,84	18.956.244,84	320.000.000,00		320.000.000,00
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG: Mantenidos para negociar			0,00		5.998.532,84	5.998.532,84
<b>TOTAL</b>	0,00	18.956.244,84	<b>18.956.244,84</b>	320.000.000,00	5.998.532,84	<b>325.998.532,84</b>

**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 2011			Ejercicio 2010		
	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL	Deudas con entidades de crédito	Derivados y otros	TOTAL
Débitos y partidas a pagar	398.728.874,82	411.856.198,36	810.585.073,18	56.314.743,29	425.644.477,98	481.959.221,27
Pasivos a valor razonable con cambios en PyG: Mantenidos para negociar		2.888.841,60	2.888.841,60			0,00
<b>TOTAL</b>	398.728.874,82	414.745.039,96	<b>813.473.914,78</b>	56.314.743,29	425.644.477,98	<b>481.959.221,27</b>

**9.3)** Débitos y partidas a pagar:

En el ejercicio 2011, la Sociedad tenía formalizada con varias entidades financieras una póliza de crédito sindicada por un límite vigente a 31 de diciembre de 2011 de 320.000.000,00 euros, que con fecha 24 de febrero de 2012, se ha visto ampliado, mediante escritura de novación, hasta 400.000.000,00 euros, dispuestos al cierre del ejercicio en 399.934.700,00 euros. La diferencia con los 398.728.874,82 corresponde a la periodificación de los gastos de formalización de la póliza. El nuevo vencimiento de los 80.000.000,00 euros aplazados hasta el 2 de abril de 2012 se ha incumplido, y con fecha 2 de julio de 2012 se ha aplazado hasta el 31 de diciembre de 2012. El vencimiento de los 320.000.000,00 euros restantes, se mantiene hasta el 31 de diciembre de 2012.

En el ejercicio 2010, la Sociedad tenía formalizada con varias entidades financieras una póliza de crédito sindicada por un límite vigente a 31 de diciembre de 2010 de 400.000.000,00 euros, dispuestos al cierre del ejercicio en 378.569.700,00 euros. La diferencia con los 376.144.700,00 correspondía a la periodificación de los gastos de formalización de la póliza. A 31 de diciembre de 2011, el límite de la póliza se reducirá a 320.000.000 euros.

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

<b>CONCEPTOS</b>	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
Proveedores a corto plazo	7.954.371,85	3.868.855,81
Acreedores por obra pendiente de ejecutar	80.453.063,44	105.345.449,64
Proveedores a largo plazo	17.863.804,68	1.643.178,00
Acreedores varios	14.203,28	28.901,69
Anticipos de clientes a corto plazo, empresas asociadas	287.745.946,85	212.120.232,11
Anticipos de clientes a corto plazo, otras empresas	35.688.612,94	34.614.314,82
Anticipos de clientes a largo plazo, empresas asociadas	0,00	66.963.990,37
Anticipos de clientes a largo plazo, otras empresas	1.092.440,16	1.059.555,54
<b>TOTAL OTROS DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR</b>	<b>430.812.443,20</b>	<b>425.644.477,98</b>

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:

<b>Conceptos</b>	<b>Valor Nominal</b>	<b>Actualización 2010</b>	<b>Actualización 2011</b>	<b>Valor razonable 31-12-11</b>	<b>Valor razonable 31-12-10</b>
Anticipos de clientes a corto plazo, empresas asociadas	198.778.888,41	5.036.371,80	8.661.724,37	287.745.946,85	212.120.232,11
Anticipos de clientes a corto plazo, otras empresas	33.205.018,26	821.847,86	1.074.298,12	35.688.612,94	34.614.314,82
Anticipos de clientes a largo plazo, empresas asociadas	64.607.845,22	1.442.649,84	0,00	0,00	66.963.990,37
Anticipos de clientes a largo plazo, otras empresas	977.627,00	25.157,03	32.884,62	1.092.440,14	1.059.555,53
<b>TOTAL ANTIPIPOS DE CLIENTES</b>	<b>297.569.378,89</b>	<b>7.326.026,54</b>	<b>9.768.907,10</b>	<b>324.526.999,93</b>	<b>314.758.092,83</b>

**9.4) Pasivos a valor razonable mantenidos para negociar:**

A 31 de diciembre de 2011 la empresa tiene contratadas operaciones de permuta financiera de tipos de interés por un nominal total de 215.000.000 euros. Dichas operaciones vencen en el ejercicio 2012 y su valor razonable a 31 de diciembre de 2011 asciende a 2.888.841,60 euros. En el transcurso del ejercicio 2011, los gastos financieros asociados a los derivados descritos han ascendido a 3.676.205,05 euros en concepto de liquidaciones trimestrales y los ingresos financieros a 3.109.691,24 euros en concepto de ajuste a su valor razonable.

A 31 de diciembre de 2010 la empresa tenía contratadas operaciones de permuta financiera de tipos de interés por un nominal total de 290.000.000 euros. Dichas operaciones vencen en el ejercicio 2012 y su valor razonable a 31 de diciembre de 2010 ascendía a 5.998.532,84 euros. En el transcurso del ejercicio 2010, los gastos financieros asociados a los derivados descritos ascendieron a 5.242.207,23 euros en concepto de liquidaciones trimestrales y a 915.394,89 euros en concepto de ajuste a su valor razonable.

**9.5) Vencimientos por años de los Pasivos financieros para los ejercicios 2011 y 2010:**

<b>EJERCICIO 2011</b>							
<b>CONCEPTOS</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Resto</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	398.728.874,82						398.728.874,82
Derivados	2.888.841,60						2.888.841,60
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	7.954.371,85	5.954.606,07	5.954.606,07	5.954.606,09			25.818.190,08
Acreeedores por obra pendiente de ejecutar	80.453.063,44						80.453.063,44
Acreeedores varios	14.203,28						14.203,28
Anticipos de clientes	323.434.559,79					1.092.440,16	324.526.999,95
<b>TOTAL</b>	<b>813.473.914,78</b>	<b>5.954.606,07</b>	<b>5.954.606,07</b>	<b>5.954.606,09</b>	<b>0,00</b>	<b>1.092.440,16</b>	<b>832.430.173,17</b>

<b>EJERCICIO 2010</b>							
<b>CONCEPTOS</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Resto</b>	<b>TOTAL</b>
<b>Deudas</b>							
Deudas con entidades de crédito	56.314.743,29	320.000.000,00					376.314.743,29
Derivados		5.998.532,84					5.998.532,84
<b>Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>							
Proveedores	3.868.855,81	1.160.800,00				482.378,00	5.512.033,81
Acreeedores por obra pendiente de ejecutar	105.345.449,64						105.345.449,64
Acreeedores varios	28.901,69						28.901,69
Anticipos de clientes	246.734.546,93					68.023.545,91	314.758.092,84
<b>TOTAL</b>	<b>412.292.497,36</b>	<b>327.159.332,84</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>68.505.923,91</b>	<b>807.957.754,11</b>

#### **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.

#### **9.7) Impago e incumplimiento de condiciones contractuales:**

En relación a la póliza de crédito sindicada que la sociedad tiene formalizada con diversas entidades financieras (ver Nota 9.3), a 31 de diciembre de 2011, no se ha producido la devolución del principal de 80.000.000 euros que según la póliza de crédito inicial de 21 de enero de 2009, se debía haber hecho efectiva a 31 de diciembre de 2011, debiendo quedar reducido el límite de la póliza en 320.000.000 euros. El valor en libros en la fecha de cierre de dicha póliza asciende a 399.934.700 euros. Con fecha 24 de febrero de 2012 la sociedad ha renegociado las condiciones de la póliza con las entidades financieras aplazando la reducción de 80.000.000 euros al 2 de abril de 2012, fecha en la que no pudo ser atendida la devolución, y que el 2 de julio de 2012 ha sido nuevamente aplazada hasta 31 de diciembre de 2012. Adicionalmente, se han modificado otras cláusulas de la póliza.

## **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 firmó un crédito sindicado por 485.000.000,00 euros, que le permite hacer frente a sus pasivos hasta el ejercicio 2012. El límite vigente a 31 de diciembre de 2011 y 2010 asciende a 400.000.000,00 euros, una vez llevada a cabo la novación de la póliza el 24 de febrero de 2012. (Ver Nota 9.3).

Riesgo de crédito: La sociedad no tiene riesgo de crédito significativo ya que el cobro a sus clientes está garantizado por el bien transmitido y las colocaciones de tesorería o contratación de derivados se realizan con entidades de elevada solvencia, en las que el riesgo de contraparte no es significativo.

Riesgo de tipo de cambio: La sociedad no tiene un riesgo de tipo de cambio significativo ya que la totalidad de sus activos y pasivos, ingresos y gastos están denominados en euros.

## 11. Fondos propios

Con fecha 28 de julio de 2011 se llevó a cabo una ampliación de capital por importe de 30.000.000,00 euros mediante la elevación del valor nominal de las acciones, actualmente de 60,10121 euros, al valor unitario de 3.060,10121 euros, a desembolsar con aportaciones dinerarias hasta 22.500.000,00 euros y el resto, es decir, 7.500.000,00 euros mediante la compensación de un crédito.

El Capital Social a la fecha de cierre del ejercicio 2011 asciende a 30.601.012,10 euros, representado por diez mil acciones nominativas, totalmente suscritas, de 3.060,10121 euros de valor nominal cada una de ellas, desembolsadas en un 44,85%, es decir, 13.726.012,11 euros, no existiendo varias clases de acciones.

El Capital Social a la fecha de cierre del ejercicio 2010 ascendía 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 a 31 de diciembre de 2011 es la siguiente:

	%	CS 31/12/2010	Ampliación CS 2011	CS ampliado Desembolsado	CS ampliado Pte desembolso	CS 31/12/2011
Corporación empresarial pública de Aragón:	25%	150.253,03	7.500.000,00	1.875.000,00	5.625.000,00	7.650.253,03
Ayuntamiento de Zaragoza:	25%	150.253,03	7.500.000,00	7.500.000,00	0,00	7.650.253,03
A.D.I.F.:	37,50%	225.379,54	11.250.000,00	2.812.500,00	8.437.500,00	11.475.379,54
RENFE OPERADORA:	12,50%	75.126,51	3.750.000,00	937.500,00	2.812.500,00	3.825.126,51
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>100%</b>	<b>601.012,10</b>	<b>30.000.000,00</b>	<b>13.125.000,00</b>	<b>16.875.000,00</b>	<b>30.601.012,11</b>

La distribución del Capital Social a 31 de diciembre de 2010 era 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
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>100%</b>	<b>601.012,10</b>

La sociedad no posee ni ha negociado durante los ejercicios 2011 y 2010 con acciones propias.

Cabe destacar que aunque la sociedad posee a 31 de diciembre de 2011 un patrimonio neto negativo de 84.523.634,32 euros derivado del deterioro de solares contabilizado, no incurre en los supuestos de reducción de capital social ni en causa de disolución, en aplicación de los Real Decreto-ley 5/2010 y 2/2012 que prorroga para los ejercicios 2011 y 2012, respectivamente, la disposición adicional única del Real Decreto-ley 10/2008.

## 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 2011	Ejercicio 2010
Solares C/ Felisa Soteras	8.258.724,02	8.053.136,25
Solares- Escoriaza y Fabro (G19)	10.552.578,73	10.355.261,99
Solares Corredor Oliver - Valdefierro	27.935.185,94	27.395.782,14
Solares Avenida Navarra 5.832,344	6.241.636,48	6.117.768,94
Solares Avenida Navarra 510 y 29852 m2	4.962.207,87	4.850.174,19
Solares G44/2 parcela 139.580,71 mt	51.719.922,75	50.759.407,26
Solares G44/2 7 fincas 198.660 m2	110.028.585,43	107.985.174,56
Solares G44/2 71.273 renfe	38.437.103,20	37.723.229,32
Solares G44/2 77.462 adif	65.374.462,69	64.160.293,98
SOLARES PORTILLO G19 (11644 Y 4293 MT2) ADIF	8.900.294,66	8.734.976,62
Terrenos-activacion otros gastos	2.355.861,42	2.312.075,30
Expropiaciones terceros G44+ Ronda Sur	17.551.517,21	16.458.450,71
PARCELA ARCOSUR 0-4	7.728.575,46	0,00
<b>VALOR BRUTO TERRENOS Y SOLARES</b>	<b>360.046.655,86</b>	<b>344.905.731,25</b>
Deterioro terrenos y solares	(123.889.647,44)	0,00
<b>VALOR NETO TERRENOS Y SOLARES</b>	<b>236.157.008,42</b>	<b>344.905.731,25</b>
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
<b>TOTAL EXISTENCIAS</b>	<b>241.613.608,42</b>	<b>350.362.331,25</b>

Los valores contables de las existencias están respaldados por tasación encargada a TINSA, Tasaciones Inmobiliarias, S.A. en marzo de 2012. De las certificaciones de tasación recibidas, se desprenden valoraciones distintas en función de las hipótesis barajadas. El escenario 1 calcula el valor del terreno a condición de solar y el escenario 2 calcula el terreno a valor actual. En resumen:

<b><u>Terrenos y solares</u></b>	<b><u>Escenario 1</u></b>	<b><u>Escenario 2</u></b>
Valor bruto contable	360.046.655,86	360.046.655,86
Valor de tasación	460.928.155,30	236.157.008,42
Deterioro	0,00	(123.889.647,44)
Valor neto contable	360.046.655,86	236.157.008,42

La sociedad ha seleccionado el escenario más prudente registrando un deterioro contable de los solares de 123.889.647,44 euros.

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

<b>CONCEPTOS</b>	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
Gastos financieros	22.849.191,61	23.918.817,00
Ingresos financieros	83.860,38	1.219,76
<b>TOTALES</b>	<b>22.765.331,23</b>	<b>23.917.597,24</b>

**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):

<b>CONCEPTOS</b>	<b>Ejercicio 2011</b>	<b>Ejercicio 2010</b>
Solares	36.569.625,02	33.862.178,14
Actuaciones	49.443.024,71	29.385.140,36
<b>TOTALES</b>	<b>86.012.649,73</b>	<b>63.247.318,50</b>

## 13. Situación fiscal

### 13.1) Impuesto sobre beneficios:

El resultado del ejercicio declarado por la sociedad ha sido negativo en el importe de 123.889.647,44 euros, no devengándose, por lo tanto, gasto por Impuesto sobre Sociedades. El resultado negativo del ejercicio origina una base imponible negativa por el mismo importe que queda pendiente de compensación en ejercicios futuros.

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 impuesto 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 2011, 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 178.567,01 euros y 17.361,88 euros devengados en cumplimiento del Artículo 68 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, en los ejercicios 2011 y 2010, respectivamente.

## 14. Ingresos y Gastos

### 14.1) Desglose de los aprovisionamientos:

CONCEPTOS	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Compras terrenos y solares	8.466.077,86	8.360.602,18
Obra pendiente de ejecutar	(24.892.386,20)	0,00
Certificaciones de obra y gastos de actuaciones en curso	21.360.255,52	2.792.971,69
Variación de existencias de terrenos y solares	(8.717.538,29)	(9.050.343,78)
Deterioro de terrenos y solares	123.889.647,44	0,00
<b>APROVISIONAMIENTOS</b>	<b>120.106.056,33</b>	<b>2.103.230,09</b>

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

CONCEPTOS	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	8.643.109,24	181.912,59
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	2.593.460,78	115.086,21
A-6: Traslado Dependencias	30.323,68	987.251,38
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	957.146,84	231.390,85
D-4: Puente Tercer Milenio	1.862.997,08	0,00
G44: Proyectos + Dirección de obras + Obras de urbanización	6.484.919,75	579.730,07
G19: Proyectos + Dirección de obras + Obras de urbanización	788.298,15	697.600,59
<b>CERTIFICACIONES DE OBRA Y GASTOS DE ACTUACIONES EN CURSO</b>	<b>21.360.255,52</b>	<b>2.792.971,69</b>

### 14.3) 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, provisiones ni 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' incluida en el 'Patrimonio neto' por 25.660.368,99 euros a 31 de diciembre de 2011 y 27.045.544,00 euros a 31 de diciembre de 2010, fue concedida en el ejercicio 2003 por el Gobierno de Aragón, con base en 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. La diferencia entre ambos años se refiere a la imputación a resultados de 1.385.175,01 euros en 2011 correspondiente a la parte proporcional de las actuaciones subvencionadas entregadas en el año (ver Nota 4.f.).

Con respecto a dicha subvención de carácter no reintegrable, la Sociedad cobró la totalidad de la misma en ejercicios anteriores.

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 otro hecho posterior, de carácter significativo, distintos a los incluidos en la Nota 2.b, 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.i)

En el ejercicio 2011, las transacciones efectuadas por ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. con partes vinculadas se han realizado con el Ayuntamiento de Zaragoza, y corresponden a la entrega de parte de la actuación G44 (Zona Este y Zona Llegadas) cuyo coste ha ascendido a 26.277.561,21 euros y ha generado un ingreso paralelo de 1.385.175,01 euros correspondiente a la imputación proporcional de la subvención concedida por el Gobierno de Aragón (Ver Nota 16). Adicionalmente, en el ejercicio 2011 la sociedad ha realizado una operación de compra-venta de una parcela al Ayuntamiento de Zaragoza

por importe de 7.582.277,00 euros, que genera un crédito a favor de la sociedad que ha quedado compensado con la ampliación de capital llevada a cabo en el ejercicio (ver Nota 11). Adicionalmente, la sociedad ha realizado una operación de compra con la asociada ADIF por importe de 93.033,20 euros.

En el ejercicio 2010, Las únicas transacciones de compra-venta efectuadas por ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A. con la asociada ADIF, fueron operaciones de permuta de solares a cambio de obra futura ferroviaria, que generaron en la cuenta de pérdidas y ganancias un gasto de 8.127.870,00 euros y unos pasivos registrados en el epígrafe de 'Anticipos de clientes a corto plazo' por los mismos importes.

Las operaciones de compra descritas se realizan a precios de mercado con base en tasaciones llevadas a cabo por la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, S.A. (SEGIPSA), aplicando los criterios descritos en el apartado 4.e.1).

Los saldos de anticipos de clientes derivados de las operaciones realizadas con la asociada ADIF y sus actualizaciones financieras a 31 de diciembre de 2011 y 2010, se detallan en la Nota 9.3) anterior.

## **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 117.666,22 y 101.848,03 euros, respectivamente. Todas ellas corresponden a remuneraciones salariales.

En el ejercicio 2010 se devengaron remuneraciones a favor de los administradores y personal de alta dirección, en función de su cargo, por importe de 120.762,66 y 126.707,21 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 CHARTIS 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 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, introducido por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, los miembros del Consejo de Administración manifiestan no encontrarse incursos en situaciones de conflicto, directo o indirecto, con el interés de la Sociedad y que al 31 de diciembre de 2011 y a fecha de formulación de las cuentas anuales de 2011, 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:

<b>ADMINISTRADOR</b>	<b>% de PART</b>	<b>SOCIEDAD</b>	<b>OBJETO SOCIAL</b>	<b>CARGO</b>
D. Víctor Morlán	0	Almería Alta Velocidad S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Bilbao Ría 2000, S.A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Gijón al Norte S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	León Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Logroño Integración del Ferrocarril 2002, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente
D. Víctor Morlán	0	Alta Velocidad Vitoria Gasteizko Abladura Handia, S. A.	Integración del ferrocarril	Presidente

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	PLHUS Plataforma Logística, S.L.U.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Plataforma Logística de Zaragoza, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
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	Platea Gestión S. A.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra	0	Sociedad La Senda del Paladín, S.A.	Promoción inmobiliaria	Presidente
D. Alfonso Vicente Barra		Sociedad de Desarrollo Medioambiental de Aragón, S.L.U.	Promoción, ejecución, contratación o explotación de obras de infraestructura	Consejero
D. Alfonso Vicente Barra		Terminal Marítima de Zaragoza, S.L.	Prestación de servicios logísticos en Puerto de Barcelona	Vocal
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	Administrador Infraestructuras Ferroviarias (ADIF)	Gestión y administración de infraestructuras ferroviarias	Director de Patrimonio y Urbanismo
D. Antonio Cabado	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	León Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero Delegado
D. Antonio Cabado	0	Bilbao Ría 2000, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Gijón al Norte S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Valencia Parque Central de Alta Velocidad, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Antonio Cabado	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero Delegado

D. Antonio Cabado	0	Fidalia, S.A.	Promoción inmobiliaria	Administrador
D. Antonio Cabado	0	Almería Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero Delegado
D. Antonio Cabado	0	Alta Velocidad Vitoria, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Alta Velocidad Alicante Nodo de Transporte S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Barcelona Sagrera Alta Velocitat, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Gijón al Norte S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Logroño Integración del Ferrocarril 2002, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Vicente Gago	0	Valladolid Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
Dª. Elena González	0	Murcia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
Dª. Elena González	0	Palencia Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
Dª. Elena González	0	Cartagena Alta Velocidad, S.A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Rafael Fernández de Alarcón y Herrero	0	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	Gestión de Suelo y Patrimonio Inmobiliario	Presidente
D. Rafael Fernández de Alarcón y Herrero	0	PLHUS Plataforma Logística, S.L.U.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Rafael Fernández de Alarcón y Herrero	0	Platea Gestión S. A.	Promoción y Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Rafael Fernández de Alarcón y Herrero	0	PLAZA, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Presidente
D. Rafael Fernández de Alarcón y Herrero	0	EXPO Zaragoza Empresarial, S.A.	Actuaciones de promoción inmobiliaria en Parque Empresarial	Presidente
D. Julio Tejedor Bielsa	0	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	Gestión de Suelo y Patrimonio Inmobiliario	Consejero

D <sup>a</sup> . Berta Barrero Vázquez	0	León Alta Velocidad 2003, S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D <sup>a</sup> . Berta Barrero Vázquez	0	Almería Alta Velocidad S. A.	Integración del ferrocarril	Consejero
D. Jesús Díez Grijalvo	0	EXPO Zaragoza Empresarial, S.A.	Actuaciones de promoción inmobiliaria en Parque Empresarial	Vocal
D. Jesús Díez Grijalvo	0	PLAZA, S.A.	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Vocal
D. Jesús Díez Grijalvo	0	Consortio Urbanístico Canfrac 2000	Gestión de Infraestructuras y Equipamientos	Vocal

## 19. Otra información

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

CATEGORÍA	Ejercicio 2011	Empleados a 31-12-11		Ejercicio 2010	Empleados a 31-12-10	
	Nº medio empleados	Hombres	Mujeres	Nº medio empleados	Hombres	Mujeres
Consejero Delegado	1	1	0	1	1	0
Director General	1	0	1	1	0	1
Director Financiero	1	1	0	1	1	0
Asesor Jurídico	0,67	0	0	1	1	0
Técnicos - Ingenieros	2	2	0	2	2	0
Contable	1	0	1	1	0	1
Administrativa	1	0	1	1	0	1
<b>TOTALES</b>	<b>7,67</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>8</b>	<b>5</b>	<b>3</b>
<b>Consejeros</b>		<b>9</b>	<b>2</b>		<b>11</b>	<b>1</b>

### 19.2) Honorarios de auditoría:

Las retribuciones devengadas por los Auditores por la realización de la Auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2011 y por la realización de otros trabajos, han ascendido a 10.800,00 y 3.260,00 euros, respectivamente.

Las retribuciones devengadas por los Auditores por la realización de la Auditoría de las Cuentas Anuales del ejercicio 2010 y por la realización de otros trabajos, ascendieron a 7.691,00 y 2.540,00 euros, respectivamente.

## 20. Información segmentada

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

CONCEPTOS	Ejercicio 2011	Ejercicio 2010
Obra ejecutada por anticipado (Ver Nota 2.a)	22.178.571,14	3.042.183,37
Subvenciones para actuaciones imputadas al resultado	1.385.175,01	
<b>TOTAL VENTAS</b>	<b>23.563.746,15</b>	<b>3.042.183,37</b>

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 8.2), 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 2011	Ejercicio 2010
A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias	8.951.757,74	244.221,26
A-4: Ronda Sur Ferroviaria	2.675.979,94	135.702,96
A-6: Traslado Dependencias	45.382,36	994.718,92
B-4: Cubrimiento de vías desde Estación Delicias a Iriarte Reinoso	29.744,69	11.268,97
B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores	1.022.027,55	263.130,97
D-4: Puente Tercer Milenio	1.927.770,96	23.629,81
G44: Proyecto + dirección Obras + obras del Area G44	6.713.522,36	663.169,35
G19: Proyecto dirección Obras + obras del Area G19	811.466,05	705.992,77
Derribo puente ferroviario	919,50	348,36
<b>TOTAL OBRA EJECUTADA PENDIENTE DE ENTREGAR</b>	<b>22.178.571,14</b>	<b>3.042.183,38</b>

## 21. Información sobre derechos de emisión de gases de efecto invernadero

Al cierre de los ejercicios 2011 y 2010, la Sociedad no dispone de derechos de emisión de gases de efecto invernadero en el periodo de vigencia del Plan Nacional de asignación y su distribución anual, por lo que en su Balance no ha reflejado ningún importe de valoración de los mencionados derechos, ni ha registrado en su cuenta de pérdidas y ganancias importe alguno de gastos e ingresos por este concepto. Igualmente no ha percibido subvenciones por derechos de emisión, ni existen contingencias relacionadas con sanciones o medidas de carácter provisional, en los términos previstos en la Ley 1/2005, de 9 de marzo, por la que se regula el régimen de comercio de los derechos de emisión de gases de efecto invernadero.

## 22. Información sobre los aplazamientos de pago a proveedores

Esta nota recoge la 'Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores, establecida en la Disposición adicional tercera 'Deber de Información' de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de acuerdo con la Resolución de 29 de diciembre de 2010, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con los aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales.

En este segundo ejercicio de aplicación de la Resolución mencionada, se incluye toda la información para el ejercicio 2011, y de acuerdo a la disposición transitoria segunda de la misma, en lo referente al ejercicio anterior 2010, se suministra únicamente la información relativa al importe del saldo pendiente de pago a los proveedores que excedían el plazo legal:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del balance		
	2011		2010
	Importe	%	
Dentro del plazo máximo legal	12.500.391,42	82%	-
Fuera del plazo máximo legal	2.674.223,31	18%	-
Total pagos del ejercicio	15.174.614,73	100%	-
Periodo Medio Pago Excedido (días)	45 días		-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	12.413.314,00	-	0,00

Del importe aplazado que a la fecha de cierre sobrepasa el plazo máximo legal, 11.777.345,17 euros corresponden a contratos que establecen que el precio queda aplazado un periodo máximo de 5 años, devengando el intereses legal del dinero.

## INFORME DE GESTIÓN / 2011

**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 (**30.601.012,11€**) es la siguiente:

Corporación Empresarial Pública de Aragón:	25%	7.650.253,03
Ayuntamiento de Zaragoza:	25%	7.650.253,03
A.D.I.F.:	37,5%	11.475.379,54
RENFE OPERADORA:	12,5%	3.825.126,51
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>100%</b>	<b>30.601.012,11</b>

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 2011.**

El 21 de junio de 2011 se celebró Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas donde se aprobó un aumento de capital social por importe de 30.000.000 € con lo que éste ha quedado fijado en 30.601.012,11€.

Asimismo el 7 de Julio de 2011 se celebró Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas en la que procedió al reconocimiento de liquidaciones de obra y asistencias técnicas por importe de 29.628.066,78 €.

En el último trimestre de 2011 se procedió al cambio de los tres Consejeros designados por el Gobierno de Aragón.

En marzo de 2012 fue encargada una tasación a TINSA tanto de todos los terrenos y solares propiedad de ZAV 2002, S.A., como de los pendientes de transmitir a ésta por parte de sus socios. La sociedad de tasación emitió informe con diversos escenarios. A este respecto, el Consejo de Administración, dada la situación de crisis del sector inmobiliario ha considerado conveniente y prudente adoptar como valor de tasación el escenario más adverso y en consecuencia admitir un deterioro del valor de las existencias en terrenos y solares por importe de 123.889.647,44 €.

Durante el año 2011 ha continuado decreciendo la importante actividad que la sociedad Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. había venido realizando en los años 2007 y 2008, como consecuencia, tanto de la finalización de las obras cercanas a EXPO ZARAGOZA 2008, como de la extrema debilidad del mercado inmobiliario. Cuestión, ésta última, que impide la financiación a través de ingresos propios de la sociedad.

Algunos datos globales son los siguientes:

### **En el Área G44:**

Obras de Urbanización del Área G/44:..... 6.484.919,75.

### **En el Área G19:**

Obras de Urbanización del Área G19: .....788.298,15.

### **Otras localizaciones:**

A-3: Traslado Instalaciones Ferroviarias.....8.643.109,24.

B-7: Apeaderos El Portillo y Miraflores.....	957.146,84.
A-4: Ronda Sur Ferroviaria.....	2.593.460,78.
D-4: Puente Tercer Milenio.....	1.862.997,08.

**1.1 El Ayuntamiento de Zaragoza acordó la recepción de las siguientes obras:**

Barrio Este de la Estación: 15.788.541,66€.

Zona Llegadas de la Estación: 10.489.019,55€.

**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](http://www.zav.es) con todo tipo de detalles escritos y fotográficos.

**1.4 La plantilla de personal de la sociedad ha descendido** en una persona (Asesor Jurídico).

**2.- Evolución previsible de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. en el año 2012.**

La desaceleración del sector inmobiliario iniciada en el 2º semestre de 2007, acentuada en los años 2008, 2009 y 2010 ha continuado en el 2011. Ello ha afectado a la venta de los aprovechamientos urbanísticos materializables en las Manzanas del Área G44.

Una vez aprobado, por el Ayuntamiento de Zaragoza, el proyecto de reparcelación del Área G44, se está pendiente de realizar su inscripción registral en el Registro de la Propiedad correspondiente, lo cual permitirá el inicio de las obras de edificación de las manzanas 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.

Resueltos todos los impedimentos para su venta (aprobación del proyecto reparcelación e inscripción registral) Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. desea impulsar la venta de los solares de su propiedad y, a tal fin, a través de subasta pública, sacará al mercado los solares correspondientes a las parcelas números 2, 3, 5, 6 y 7 del Área G44.

En el 2012 va a decrecer la actividad de ejecución de obras y actuaciones de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A, ya que la debilidad del mercado inmobiliario aconseja y exige tomar posiciones de prudencia, especialmente, en los gastos y en la ejecución de Actuaciones. En tanto en cuanto no se disponga o esté previsto disponer, vía ingresos, de la financiación adecuada se extremará la prudencia en la ejecución de las distintas Actuaciones e Inversiones.

## **2.1 Entrega de Actuaciones por parte de Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. a sus socios.**

A la fecha de redactar el presente informe de gestión el Ayuntamiento de Zaragoza ha recepcionado, durante 2012, las obras que se citan a continuación:

- Urbanización de la Estación de Cercanías del Portillo: 17 de febrero de 2012.
- Cierre del Tercer Cinturón: 9 de marzo de 2012.
- Plaza Sur de la Estación de Delicias: 15 de marzo de 2012.
- Pasarela de acceso a la Estación de Delicias: 15 de marzo de 2012.
- Urbanización Anillo Norte de la Estación y Conexión AP-68: 6 de septiembre de 2012.
- Nuevos accesos al Barrio Oeste: 6 de septiembre de 2012.

Otras obras pendientes de entrega a los socios: Adif, Ayuntamiento de Zaragoza y Renfe Operadora son 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: Urbanización Vial Norte de la Estación.
- h. G44: Urbanización Anillo Norte de la Estación.
- i. Paseo del Agua.
- j. Túneles Carretero y Ferroviario.

**2.2 El 1 de marzo de 2012 falleció** la Directora General de la Sociedad D<sup>a</sup> Pilar Sancho Marco.

**2.3 En Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas** celebrada el 8 de marzo de 2012 se produjo el cambio de dos Consejeros en representación del socio Adif.

**2.4 En Consejo de Administración de la Sociedad** celebrado el 27 de marzo de 2012 se designó como nuevo Presidente a D. Rafael Catalá Polo, Secretario de Estado de Infraestructuras, Transporte y Vivienda del Ministerio de Fomento, así como Vicepresidente Tercero a D. Enrique Verdeguer Puig, Presidente del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias.

En el citado Consejo de Administración se nombró Director General a D. Luis Albesa Lacueva.

### **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 2011, 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 la denominada 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 Euríbor 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 399.934.700,00 €, sobre un límite total de 400.000.000,00 €. Su vencimiento está previsto para el 31/12/2012 y está referenciada al euríbor a 3(6) meses.

Como se manifiesta en el párrafo anterior la línea de crédito sindicado se encuentra expuesta a la evolución del Euríbor; para disminuir este riesgo Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A. contrató, durante el año 2009, operaciones de permuta financiera de tipos de interés. 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.

ZAV 2002 con fechas 24 de febrero y 2 de julio de 2012 firmó y suscribió, a través de sendas escrituras públicas, dos novaciones de la póliza de crédito sindicada que mantiene con diversas Entidades Financieras y vigente desde el 21 de enero de 2009 actualizando sus condiciones, plazos e importes.

En Consejo de Administración de fecha 8 de febrero de 2012 se acordó crear una Comisión, nombrada a propuesta de cada uno de los Accionistas, para la negociación con las entidades financieras de un acuerdo de refinanciación de la sociedad en las condiciones más ventajosas y sostenibles financieramente.

Por otra parte es importante señalar que, a requerimiento de las Entidades Financieras, los Accionistas alcanzaron el Acuerdo de abonar los gastos financieros, correspondientes al año 2012, así como realizar una amortización del principal de la póliza por importe de 80.000.000€; todo ello en proporción a la participación de cada accionista en el capital social. A tal fin se han instrumentado, a lo largo de 2012, dos préstamos participativos entre Zaragoza Alta Velocidad 2002, S.A y sus socios. El importe concedido por cada accionista se corresponde con su proporción en el capital social.

Por otra parte es importante señalar que los Accionistas han alcanzado el Acuerdo de financiar los gastos financieros del año 2012 derivados de la póliza sindicada contratada y vigente que la Sociedad tiene con diversas entidades financieras a través de la concesión de préstamos participativos.

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 (Consejo de Administración y Directivos y Responsabilidad Civil General) para cubrir los riesgos derivados de su actividad.

## FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN DEL EJERCICIO 2011

El Consejo de Administración de ZARAGOZA ALTA VELOCIDAD 2002, S.A., reunido en Zaragoza a 5 de diciembre de 2012, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, procede a formular las Cuentas Anuales y el Informe de Gestión del ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2011 y el 31 de diciembre de 2011, constituidos por los documentos anexos, que junto con este escrito, se numeran correlativamente de la página 1 a la 51.

- Balance al cierre del ejercicio 2011.
- Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2011.
- Memoria del ejercicio 2011.
- Informe de Gestión del ejercicio 2011.

### EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

D. Rafael Catalá Polo  
Presidente

D. Juan Alberto Belloch Julbe  
Vicepresidente 1º

D. Rafael Fernández de Alarcón  
Herrero  
Vicepresidente 2º

D. Enrique Verdeguer Puig  
Vicepresidente 3º

D. Alfredo Cabello Amezaga  
Consejero

D.ª Elena González-Gómez  
Consejera

D. Manuel Varela Bellido  
Consejero

D. Jesús Díez Grijalvo  
Consejero

D. Antonio Gasión Aguilar  
Consejero

D. Fernando Gimeno Marín  
Consejero

D. Carlos Pérez Anadón  
Consejero

D. Francisco Rodríguez Herrera  
Consejero