

# Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.

Cuentas Anuales abreviadas del ejercicio 2020

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

**Grant Thornton**  
Avda. Aragón, 30 13º A  
(Edificio Europa)  
46021 VALENCIA  
T +34 96 337 23 75  
F +34 96 337 15 19  
valencia@es.gt.com  
www.grantthornton.es

## **INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.

### **Opinión**

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, el estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A. a 31 de diciembre de 2020, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 1.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Aspectos más relevantes de la auditoría**

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

### *Valoración de las existencias*

La Sociedad cuenta al 31 de diciembre de 2020 con existencias por importe de 179.011 miles de euros, que se corresponden, en su mayoría, con terrenos, obras de infraestructuras y de urbanización. El desglose correspondiente a los mencionados activos figura en la Nota 9 de la memoria abreviada del ejercicio 2020 adjunta y, tal como se describe en la Nota 3.5 de la citada memoria, las existencias de la Sociedad se valoran a su precio de adquisición, por su coste de producción o por su valor neto realizable, el menor de ellos. En cada cierre de ejercicio, la Sociedad evalúa si existen indicios de que dichas existencias pudieran estar deterioradas, efectuando en su caso la oportuna corrección valorativa, reconociéndose una pérdida por deterioro. Hemos considerado que este es un aspecto relevante de nuestra auditoría por el riesgo de incorrección en la valoración de las existencias dada la relevancia del importe de las mismas al cierre del ejercicio.

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido en evaluar los procedimientos y controles implantados por la Dirección de la Sociedad para la valoración de sus existencias. Adicionalmente, hemos obtenido los informes de valoración de las existencias realizados por los expertos contratados por la Sociedad, comprobando su competencia, capacidad e independencia, y la razonabilidad de los procedimientos y metodología de valoración utilizada por los expertos. Por último, hemos verificado que la memoria abreviada del ejercicio 2020 adjunta incluye los desgloses de información requeridos por la normativa contable aplicable.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención acerca de lo indicado en la Nota 1 de la memoria abreviada del ejercicio 2020 adjunta, en la que se menciona que la Sociedad presenta un resultado negativo antes de impuestos de 199 miles de euros al 31 de diciembre de 2020, causado por el deterioro de los terrenos que tienen origen ferroviario, ascendiendo el deterioro de dichos terrenos al cierre del ejercicio 2020 a 15.759 miles de euros, si bien los Administradores de la Sociedad entienden que ésta es una situación normal y lógica dada la envergadura del proyecto y así lo recogen en su Plan de Empresa que prevé el equilibrio financiero del proyecto contando con el apoyo de las Administraciones Públicas implicadas en el mismo, siendo éstas en última instancia, las responsables de su ejecución y de garantizar su financiación. Del mismo modo se menciona que conforme al acuerdo undécimo del Convenio de fecha 26 de febrero de 2003, el importe que ha de destinar la Sociedad a las obras de infraestructura y a la prestación de los servicios de gestión y dirección será equivalente al importe obtenido en la enajenación de los bienes recibidos, y que en el caso de que existiera una diferencia positiva o negativa, deberían articularse los mecanismos de contraprestación correspondientes, de modo que el resultado final que ha de obtener la Sociedad por su actividad sea nulo.

Asimismo, en la citada nota se menciona que el Acuerdo de Cooperación de 9 de abril de 2019, en el que se recogen los acuerdos de financiación de las obras de soterramiento pendientes de ejecución y las directrices con las que coordinar la acción de los distintos agentes del proyecto, dispone que se propondrá el texto de un acuerdo específico para determinar los criterios que regirán la entrega de los activos por parte de la Sociedad a los accionistas, teniendo en cuenta la planificación actualizada de las actuaciones, los activos realizados hasta la fecha y la naturaleza de los mismos, y que dicho acuerdo específico debiera adoptarse e instrumentarse a lo largo de 2021, año en que quedará finalizada la urbanización de la fase 1A del Plan de Actuación Integrada, de modo que se estabilizarán los activos de la Sociedad mientras no se inicie la ejecución de nuevas fases. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

### **Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas**

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales abreviadas, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los administradores tienen intención de liquidar la Sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Sociedad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

Grant Thornton, S.L.P. Sociedad Unipersonal

ROAC nº S0231



Fernando Baroja Toquero

ROAC nº 1.883

21 de mayo de 2021



GRANT THORNTON, S.L.P.

2021 Núm. 30/21/01836

.....  
Informe de auditoría de cuentas sujeto  
a la normativa de auditoría de cuentas  
española o internacional  
.....

## **CUENTAS ANUALES**



**VALENCIA PARQUE CENTRAL**

# **CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2020**

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**

**BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020  
(Importes en Euros)**

BALANCE DE SITUACIÓN	Nota	2020	2019
<b>A) ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>8.348,72</b>	<b>7.640,22</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	Nota 5	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
3. Patentes, licencias, marcas y similares		0,00	0,00
<b>II. Inmovilizado material</b>		<b>2.384,73</b>	<b>1.676,53</b>
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 4	2.384,73	1.676,53
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 7.1	<b>1.208,76</b>	<b>1.208,76</b>
5. Otros activos financieros		1.208,76	1.208,76
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	Nota 10.1 y 10.2	<b>4.754,93</b>	<b>4.754,93</b>
<b>B) ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>209.556.463,09</b>	<b>210.783.038,61</b>
<b>II. Existencias</b>	Nota 9	<b>179.011.169,33</b>	<b>177.310.610,13</b>
3. Productos en curso		179.011.169,33	177.310.610,13
6. Anticipos a proveedores		0,00	0,00
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>		<b>74.655,51</b>	<b>516.451,92</b>
1. Clientes		50.281,77	0,00
3. Deudores varios	Nota 8.3	0,00	503.883,74
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	24.373,74	12.568,18
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
5. Otros activos financieros		0,00	0,00
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		<b>30.470.638,25</b>	<b>32.955.976,56</b>
1. Tesorería		30.470.638,25	32.955.976,56
<b>TOTAL ACTIVO (A+B)</b>		<b>209.564.811,51</b>	<b>210.790.678,83</b>

Las Notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado.

<b>BALANCE SITUACIÓN</b>	<b>Nota</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>A) PATRIMONIO NETO</b>		<b>4.894.670,84</b>	<b>3.933.548,97</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>		<b>-19.082.925,42</b>	<b>-18.883.591,03</b>
<b>I. Capital</b>	<b>Nota 8.1</b>	<b>600.000,00</b>	<b>600.000,00</b>
1. Capital escriturado		600.000,00	600.000,00
<b>III. Reservas</b>		<b>342,38</b>	<b>342,38</b>
1. Legal y estatutarias	<b>Nota 8.2</b>	209,51	209,51
2. Otras reservas		132,87	132,87
<b>V. Resultados de ejercicios anteriores</b>		<b>-19.483.933,41</b>	<b>-21.266.746,98</b>
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-19.483.933,41	-21.266.746,98
<b>VII. Resultado del ejercicio</b>	<b>Nota 2</b>	<b>-199.334,39</b>	<b>1.782.813,57</b>
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>Nota 8.3</b>	23.977.596,26	22.817.140,00
<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>169.294.687,01</b>	<b>169.225.472,90</b>
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>Nota 12</b>	<b>26.113,43</b>	<b>23.862,77</b>
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		26.113,43	23.862,77
<b>II. Deudas a largo plazo</b>		<b>169.268.573,58</b>	<b>169.201.610,13</b>
2. Deudas con entidades de crédito	<b>Nota 7.2.1</b>	0,00	6.666.667,00
3. Otros pasivos financieros	<b>Nota 7.2</b>	169.268.573,58	162.534.943,13
3.1. Otras deudas a largo plazo con otras partes vinculadas	<b>Nota 7.2.2</b>	121.262.047,01	114.528.416,56
3.2. Deudas a largo plazo		0,00	0,00
3.3. Deudas a largo plazo transformables en subvenciones		48.006.526,57	48.006.526,57
<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>		<b>35.375.453,66</b>	<b>37.631.656,96</b>
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>Nota 7.2.1</b>	<b>6.666.667,00</b>	<b>6.684.389,89</b>
2. Deudas con entidades de crédito		6.666.667,00	6.684.389,89
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>		<b>28.708.786,66</b>	<b>30.947.267,07</b>
1. Proveedores		0,00	0,00
3. Acreedores varios		20,80	-19.520,31
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	<b>Nota 10.1</b>	12.200,36	2.270.221,88
7. Anticipos de clientes	<b>Nota 14 y 9</b>	28.696.565,50	28.696.565,50
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)</b>		<b>209.564.811,51</b>	<b>210.790.678,83</b>

Las Notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado.

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**  
**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2020**  
**(Importes en Euros)**

PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2020	2019
<b>A) OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>		<b>301.600,08</b>	<b>11.613.489,76</b>
a) Por venta de terrenos		0,00	10.750.505,01
b) Prestaciones de servicios	Nota 11.1	301.600,08	862.984,75
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	Nota 9	<b>1.850.653,03</b>	<b>-13.605.913,52</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>		<b>-1.910.823,44</b>	<b>4.309.880,40</b>
c) Trabajos realizados por otras empresas		-1.705.530,40	-1.379.004,97
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 9	-199.334,39	5.688.885,37
e) Otros inputs de explotación		-5.958,65	0,00
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	Nota 11.4	<b>251,24</b>	<b>0,00</b>
<b>6. Gastos de personal</b>		<b>-244.740,67</b>	<b>-242.671,03</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados		-199.285,72	-197.625,22
b) Cargas sociales	Nota 11.2	-45.454,95	-45.045,81
<b>7. Otros gastos de explotación</b>		<b>-196.384,01</b>	<b>-289.671,18</b>
a) Servicios exteriores	Nota 11.3	-136.449,08	-153.429,22
b) Tributos		-59.934,93	-129.634,33
c) Gastos excepcionales		0,00	-6.607,63
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	Notas 4 y 5	<b>-1.786,16</b>	<b>-887,54</b>
<b>13. Otros resultados</b>	Nota 11.4	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>		<b>-201.229,93</b>	<b>1.784.226,89</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>		<b>51.136,10</b>	<b>1.591.944,34</b>
a) Incorporación al activo de gastos financieros		49.240,56	1.425.277,67
b) Otros ingresos financieros		1.895,54	166.666,67
<b>15. Gastos financieros</b>		<b>-49.240,56</b>	<b>-1.593.357,66</b>
c) Por deudas con terceros	Nota 7.2.1	-49.240,56	-1.593.357,66
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)</b>		<b>1.895,94</b>	<b>-1.413,32</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>		<b>-199.334,39</b>	<b>1.782.813,57</b>
<b>19. Impuestos sobre beneficios</b>	Nota 10.2	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+19)</b>		<b>-199.334,39</b>	<b>1.782.813,57</b>
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+20)</b>		<b>-199.334,39</b>	<b>1.782.813,57</b>

Las Notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**

**ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO -2020 (Importes en Euros)**

**A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS**

Los ingresos y gastos reconocidos corresponden al importe de las cuotas de urbanización emitidas en el ejercicio.

**B) ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Ejercicio 2020

	Capital	Resultados de Ejercicios Anteriores	Reserva Legal y Estatutarias	Otras Reservas	Rdo. del Eje.	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31.12.19	600.000,00	-21.266.746,98	209,51	132,87	1.782.813,57	22.817.140,00	3.933.548,97
Distribución del resultado del ejercicio anterior	0,00	1.782.813,57	0,00	0,00	-1.782.813,57	0,00	0,00
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	-199.334,39	1.160.456,26	961.121,87
<b>Saldo al 31.12.20</b>	<b>600.000,00</b>	<b>-19.483.933,41</b>	<b>209,51</b>	<b>132,87</b>	<b>-199.334,39</b>	<b>23.977.596,26</b>	<b>4.894.670,84</b>

Ejercicio 2019

	Capital	Resultados de Ejercicios Anteriores	Reserva Legal y Estatutarias	Otras Reservas	Rdo del Eje.	Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31.12.18	600.000,00	-22.208.007,79	209,51	132,87	941.260,81	22.817.140,00	2.150.735,40
Distribución del resultado del ejercicio anterior	0,00	941.260,81	0,00	0,00	-941.260,81	0,00	0,00
Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	0,00	1.782.813,57	0,00	1.782.813,57
<b>Saldo al 31.12.19</b>	<b>600.000,00</b>	<b>-21.266.746,98</b>	<b>209,51</b>	<b>132,87</b>	<b>1.782.813,57</b>	<b>22.817.140,00</b>	<b>3.933.548,97</b>

Las Notas 1 a 16 de la memoria abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto.

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**  
**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el**  
**31 de diciembre de 2020**

1.	ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.	8
1.1.	MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD.	16
1.2.	IMAGEN FIEL.	16
1.3.	COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN.	16
1.4.	PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS.	17
1.5.	ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE.	17
1.6.	AGRUPACIÓN DE PARTIDAS.	17
1.7.	CORRECCIÓN DE ERRORES.	18
1.8.	CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES.	18
2.	APLICACIÓN DEL RESULTADO.	18
3.	NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.	18
3.1.	INMOVILIZADO INTANGIBLE.	18
3.2.	INMOVILIZADO MATERIAL.	19
3.3.	ARRENDAMIENTOS.	20
3.4.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	21
3.5.	EXISTENCIAS.	22
3.6.	TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA.	22
3.7.	IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS.	23
3.8.	INGRESOS Y GASTOS.	24
3.9.	PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.	24
3.10.	ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL.	25
3.11.	COMPROMISOS CON EMPLEADOS.	25
3.12.	TRANSACCIONES CON VINCULADAS.	25
3.13.	PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.	25
4.	INMOVILIZADO MATERIAL.	26
5.	INMOVILIZADO INTANGIBLE.	28
6.	ARRENDAMIENTOS.	29
6.1.	ARRENDAMIENTO OPERATIVO EN LOS QUE LA SOCIEDAD ACTÚA COMO ARRENDATARIO.	29
6.2.	ARRENDAMIENTO OPERATIVO EN LOS QUE LA SOCIEDAD ACTÚA COMO ARRENDADOR.	29
7.	INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	29
7.1.	ACTIVOS FINANCIEROS.	29
7.2.	PASIVOS FINANCIEROS.	29
7.2.1.	PRÉSTAMO.	29
7.2.2.	FINANCIACIÓN RECIBIDA DE ACCIONISTAS.	31
7.3.	INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	32
8.	PATRIMONIO NETO.	33
8.1.	CAPITAL SOCIAL.	33
8.2.	RESERVA LEGAL.	34
8.3.	SUBVENCIONES.	35
9.	EXISTENCIAS.	35
10.	SITUACIÓN FISCAL.	39
10.1.	SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	39

10.2. CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA BASE IMPONIBLE FISCAL.	40
10.3. EJERCICIOS PENDIENTES DE COMPROBACIÓN Y ACTUACIONES INSPECTORAS.	41
11. INGRESOS Y GASTOS.	42
11.1. PRESTACIONES DE SERVICIOS.	42
11.2. CARGAS SOCIALES.	42
11.3. SERVICIOS EXTERIORES.	42
11.4. OTROS RESULTADOS DE EXPLOTACIÓN.	42
12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.	43
13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.	44
14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.	44
14.1. OPERACIONES CON VINCULADAS.	44
14.2. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN.	45
15. OTRA INFORMACIÓN.	46
15.1. PERSONAL.	46
15.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA.	46
15.3. ACUERDOS FUERA DE BALANCE.	46
15.4. ESTRUCTURA DEL CAPITAL.	49
15.5. INFORMACIÓN SOBRE LOS APLAZAMIENTOS DE PAGO EFECTUADOS A PROVEEDORES. DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA: "DEBER DE INFORMACIÓN" DE LA LEY 12/2010, DE 5 DE JULIO.	50
16. HECHOS POSTERIORES.	50

**VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.**  
**Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2020**

## **1. Actividad de la empresa.**

La entidad VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003 S.A., (en adelante la Sociedad o Valencia Parque Central), se constituyó como sociedad el 10 de abril de 2003, no habiendo modificado su denominación social desde su constitución ni la naturaleza de sus actividades. El domicilio social de la Sociedad está situado en la ciudad de València.

La Sociedad fue creada para dar cumplimiento al acuerdo primero del Convenio suscrito el 26 de febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de València, Renfe y G.I.F. (en la actualidad Adif Alta Velocidad, Adif y Renfe-Operadora como consecuencia de la Ley 39/2003, de 27 de noviembre, del Sector Ferroviario) para la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de València (en lo sucesivo Convenio 2003).

Específicamente, se trata de obtener recursos económicos de la gestión urbanística de los terrenos desafectados de uso ferroviario para compensar parte de los que serán invertidos en las obras ferroviarias. Su objeto social, de acuerdo con sus estatutos y con los términos del mencionado Convenio, es el siguiente:

- a) Facilitar la coordinación de las actuaciones correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística denominada Actuación Parque Central, posibilitada por el traslado de las instalaciones ferroviarias adyacentes a la actual Estación Valencia-Término (Estación Central), y a la transformación urbanística derivada de estas obras; gestionando el desarrollo urbanístico y ejecutando las obras de infraestructura urbana correspondientes a los terrenos liberados en ese entorno: parque urbano central y red viaria estructurante.

A tal efecto, se impulsará y financiará el soterramiento del pasillo ferroviario de acceso a la Estación Central desde el Barrio de San Marcelino, así como el soterramiento de las vías y andenes de la propia Estación, con el fin de liberar el suelo necesario para la realización de la Actuación Parque Central.

Para ello, la Sociedad llevará a cabo, en los términos del Convenio 2003:

- La definición de la propuesta global de la actuación concertada en este ámbito de València.
  - La elaboración de los estudios y propuestas que permitan la planificación y ejecución de actuaciones urbanísticas y de transportes, definiendo sus costes.
  - La propuesta de creación de instrumentos de gestión adecuados para llevar a cabo los Proyectos que se acuerden, asegurando la necesaria coordinación de los mismos y, en su caso, procediendo a su creación.
- b) El impulso, gestión, coordinación y financiación de las actuaciones comprendidas en el mismo que seguidamente se enumeran; así como, en su caso, la realización de aquellas

obras que los firmantes del Convenio 2003 le deleguen, deberá ejecutarse dentro de los términos del citado Convenio:

- La construcción del Nudo Sur distribuidor del tráfico ferroviario, para mejorar la explotación de los servicios y la operatividad de la red ferroviaria.
  - El impulso y financiación de la remodelación de la Estación Central de València de forma que, manteniendo su centralidad, permita una buena interconexión con otros modos de transportes y esté dotada para las prestaciones y funcionalidades inherentes al fuerte incremento de los tráficos asociados a la alta velocidad.
  - El impulso y financiación de la reposición y concentración, en el complejo ferroviario de Fuente de San Luis, de las instalaciones ferroviarias existentes en Valencia-Grao y en las zonas adyacentes a la Estación Central y construcción de las necesarias para el tratamiento de trenes de alta velocidad.
  - Impulso y financiación de la construcción de un eje pasante ferroviario que resuelva la actual situación de la Estación Central de València, dando así continuidad a los servicios ferroviarios de alta velocidad del corredor Mediterráneo.
- c) La realización de operaciones urbanísticas en los terrenos que se declaren innecesarios para el ferrocarril, por haberse procedido al traslado, soterramiento o modificación de las instalaciones ferroviarias, previa realización de los trámites necesarios para proceder a la desafectación de dichos terrenos y de acuerdo con lo dispuesto en el Convenio 2003.

A tal efecto, el coste inicialmente estimado en el Convenio 2003, para el desarrollo de la red arterial ferroviaria, asciende a 804'52 millones de euros (incluido IVA del 16%, siendo éste el tipo impositivo vigente en dicho momento) que, según se acuerda en el mencionado Convenio, serán financiados por el Grupo Fomento (Ministerio de Fomento, Adif Alta Velocidad, Adif y Renfe-Operadora), por importe de 419 millones de euros, por la Generalitat, por importe de 75 millones de euros, y por la obtención de plusvalías en el desarrollo urbanístico a realizar sobre los terrenos liberados de su uso ferroviario, por importe de 310,52 millones de euros, después de considerar los costes de urbanización de los mismos.

Las aportaciones máximas para todas estas actuaciones serán las inversiones que financian las partes del Convenio 2003, los recursos que la Sociedad genere y los fondos europeos que, en su caso, se obtengan.

El Convenio especifica en su acuerdo undécimo que “Los recursos económicos que se obtengan por la Sociedad como consecuencia del desarrollo urbanístico del ámbito de actuación se aplicarán a la ejecución de las actuaciones siguientes:

- Al soterramiento del canal de acceso a la Estación Central.
- A la construcción de la nueva Estación Central.
- A sufragar el coste financiero del conjunto de actuaciones de la Sociedad.
- A las obras de ordenación y urbanización de los terrenos liberados del uso ferroviario (...).”.

Los “recursos que se obtengan por la Sociedad como consecuencia del desarrollo urbanístico”, a la luz del “Anexo Económico” del propio Convenio 2003 deberían ser tales que proporcionarían 310,52 millones de euros de plusvalías, con IVA incluido del 16%, que equivalen a 267,7 millones de euros sin IVA.

El Anexo citado también contempla en el acuerdo séptimo que “la Generalitat Valenciana contribuirá a la financiación del conjunto de las actuaciones con 75 millones de euros, de acuerdo con las fórmulas y la distribución de anualidades que en desarrollo de este documento se concrete”.

En desarrollo de dicho acuerdo, como más adelante se explica con mayor amplitud, el 26 de enero de 2011 se suscribió un Convenio con la Generalitat que regula el modo y forma de su aportación concretando como finalidad la cofinanciación de las obras del Canal de Acceso y de la Estación Central.

De esta forma, el objetivo de financiación que la Sociedad ha de aportar a las finalidades del Convenio y, específicamente, a las enumeradas en el acuerdo undécimo, asciende a un mínimo de 342,7 millones de euros, resultado de sumar la aportación de la Generalitat a las plusvalías latentes del desarrollo urbanístico correspondientes a los suelos liberados de uso ferroviario y al aprovechamiento municipal que legalmente corresponda, según se establece en el Acuerdo Noveno del Convenio 2003.

En caso de existir recursos excedentarios, después de llevar a cabo todas las actuaciones previstas, los accionistas firmantes del Convenio de colaboración podrán acordar su reinversión en otras mejoras de la infraestructura ferroviaria en la ciudad de València, según se establece en el Acuerdo Undécimo del Convenio 2003.

El Convenio no establece procedimiento específico para el caso en que pudieran no producirse resultados excedentarios, de forma que dicho supuesto debería resolverse por acuerdo entre los accionistas. En ausencia de acuerdo explícito, la Sociedad actúa prudentemente a la hora de asumir obligaciones con el fin de limitar la asunción de riesgos.

Hasta aquí se han descrito los elementos fundamentales del Convenio 2003. En su desarrollo, la Sociedad ha llevado a cabo las acciones que se describen a continuación.

Con fecha 13 de julio de 2006, la Sociedad y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias Adif, suscribieron un convenio para la transmisión a la Sociedad de los suelos liberados de uso ferroviario como consecuencia de la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de València. Dichos terrenos serán adquiridos por la Sociedad a un precio determinado por una tasación a efectuar por la Sociedad Pública de Tasaciones SEGIPSA en el momento de la transmisión y será abonado por la Sociedad mediante su pago, a la elección de la misma, en efectivo o mediante la entrega de obra ferroviaria por igual importe.

En desarrollo de este Convenio, en abril de 2007, Adif transmitió a la Sociedad una superficie de 21.222,93 m<sup>2</sup> en la que se emplazan las naves taller en desuso, protegidas por el planeamiento, por un importe de 28.696.525,50 euros a pagar en obra ferroviaria.

Asimismo, con fecha 26 de enero de 2011, la Sociedad y la Conselleria de Infraestructuras y Transporte suscribieron el Convenio Regulador de la Aportación Económica de la Generalitat Valenciana a la Actuación “Valencia Parque Central” comprometida en el Convenio 2003 en el que se concretan las fórmulas y plazos de aportación por la Generalitat de sus 75 millones de euros, destinados a las obras del Canal de Acceso y la Estación Central.

Posteriormente, este Convenio se transformó en una Adenda, suscrita en febrero de 2013 por un importe de 24.150.000 euros, y, por otro lado, complementariamente, en un Convenio entre la Generalitat Valenciana, Adif y Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A., mediante el cual se acuerda la cesión a Adif (hoy, Adif Alta Velocidad) por la Generalitat Valenciana de los derechos económicos de la provisión de ayuda del FEDER prevista para la ciudad de València en la Actuación “04.17.01 Inf-Dgt/Remodelación Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de València” del Programa Operativo FEDER CV 2007-2013 cuyo importe asciende a 53.526.316 euros. Este Convenio, fue autorizado por el Consejo de Ministros y el Gobierno Valenciano, en fecha 20 de diciembre del 2013 y establece que Adif Alta Velocidad se subrogará, una vez recibido el importe antes citado, en parte de las obligaciones adquiridas por la Generalitat Valenciana con la Sociedad a través del Convenio de enero 2011, comprometiéndose a abonar a Valencia Parque Central un importe equivalente a la cuantía de la ayuda cedida cobrada. Dicho Convenio fue suscrito en fecha 30 de diciembre 2013 dando con ello inicio a su gestión y el 6 mayo de 2014 se ingresó un primer tramo por importe de 48.006.526,57 euros. Con relación a la citada ayuda al estar dentro del periodo de solicitud de confirmación del FEDER y de acuerdo con el Reglamento CE nº 846/2009 de la Comisión Europea tiene el carácter de reintegrable por lo que se ha contabilizado como “Deudas a largo plazo transformables en subvenciones, donaciones y legados” en el epígrafe de “Otros pasivos financieros” del pasivo no corriente. En ese sentido, cuando se comunique a la Sociedad la aprobación de la solicitud de confirmación de esta ayuda (decisión de la Comisión por la que se adopta la concesión) podrá reclasificarse en el epígrafe de “Subvenciones, donaciones y legados” dentro del Patrimonio Neto, dándose, por tanto, por cumplido el compromiso de aportación de la Generalitat Valenciana de acuerdo al “Anexo Económico” del Convenio suscrito el 26 de febrero de 2013.

En aplicación de la Adenda del Convenio anteriormente citada la Generalitat Valenciana ha satisfecho a la Sociedad 23.977.596,26 euros. La Sociedad tiene registradas estas transacciones como un activo y un pasivo en los epígrafes “Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar – Deudores varios” y “Subvenciones, donaciones y legados recibidos”, respectivamente (véase Nota 8.3).

La situación del Convenio de 2003 es la siguiente:

#### **A. OBRAS FERROVIARIAS.**

1.A) Se encuentran realizadas las siguientes obras ferroviarias:

- El Acceso Sur.
- El Nudo Sur.
- La reordenación de las instalaciones de mercancías (Traslado de Valencia Grao).
- Las nuevas instalaciones técnicas en el complejo ferroviario de Fuente de San Luis (Centro de Tratamiento Técnico de ancho ibérico).
- El Canal de Acceso Fase 1 (CAF1).
- El Canal de Acceso Fase 2 (CAF2), que contiene la estación València Joaquín Sorolla que prestará sus servicios hasta la entrada en servicio de la Estación Central.

Las obras del Acceso Sur, Nudo Sur, Traslado de Valencia Grao y CTT de Fuente de San Luis, han sido financiadas íntegramente por el Grupo Fomento. Las dos fases del Canal de Acceso ya ejecutadas se han financiado en su mayor parte por Valencia Parque Central y por el grupo Fomento en una pequeña parte.

1.B) Se encuentran pendientes de realizar:

- El Canal de Acceso Fase 3.
- La Estación Central.
- El Eje Pasante.
- El CTT Ancho Internacional.

En el Consejo celebrado el 9 mayo de 2017 se alcanzó un acuerdo relativo a la secuencia de ejecución de las obras pendientes, basándose en los resultados alcanzados en el seno de la Comisión Técnica constituida a propósito, después de analizar y optimizar el Estudio de Alternativas y Fases de Construcción de las Obras Pendientes de Ejecución que se encargó mediante una Adenda suscrita con Adif en fecha 24 de junio de 2013.

En dicho Consejo también se constituyó un Grupo de Trabajo con el objetivo de estudiar y analizar la necesidad de modificación del convenio suscrito en la fecha de 26 de febrero de 2003, dada la evolución de los costes de ejecución de las obras, elevando la correspondiente propuesta al Consejo de Administración.

Este Grupo de Trabajo o Comisión Técnica tras varias reuniones, llegó a la conclusión de la necesidad de un nuevo convenio para la integración del ferrocarril en la ciudad de València, que mantendría la solución de integración definida en el convenio de 2003, y también llegó unos acuerdos generales de financiación que modifican los del convenio de 2003 en cantidades y distribución de sus costes.

Además de los factores de contenido, otra razón para actualizar el convenio 2003 es la nueva regulación de los convenios contenida en la ley de Régimen Jurídico del Sector Público (Ley 40/2015), que entró en vigor el 1º de octubre de 2016. Esta regulación obliga a todos los convenios vivos a adaptarse. La adaptación debía producirse antes del 1º de octubre de 2019. De no adaptarse antes de esa fecha, los convenios se extinguirían automáticamente el 1º de octubre de 2020.

La nueva norma establece que los convenios deben tener una duración determinada y como máximo de cuatro años, prorrogable como máximo otros cuatro años. Los convenios de largo plazo, como el de Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de València, el Convenio 2003, con costes y calendarios estimados ya no pueden ser convenios, en el sentido estricto de la nueva norma, sino Protocolos o Acuerdos Marco o de Bases. Estos protocolos son compromisos entre administraciones y sus entidades instrumentales, no exigibles jurídicamente, que sirven para ordenar su cooperación en una misma dirección.

En este estado de cosas, el 9 de abril de 2019 se suscribió el “Acuerdo de Cooperación por el que se establecen las bases para la integración del ferrocarril en la ciudad de València”, tras su oportuna tramitación entre las partes. En este Acuerdo se recogen los acuerdos de financiación de las obras de soterramiento pendientes de ejecución, y las directrices con las que coordinar la acción de los distintos agentes que operan en el proyecto.

De este Acuerdo de Cooperación, se desprenderán convenios específicos para el desarrollo de las actuaciones, particularmente cuando se trate de actuaciones cofinanciadas. El primero de ellos será el referido al Canal de Acceso Fase 3, cuyo proyecto se encuentra en redacción, y cuya financiación será compartida por Adif, Adif Alta Velocidad, la Generalitat y el Ayuntamiento. Por su lado, el Eje Pasante está siendo objeto de una actualización de su Estudio Informativo por caducidad de la Declaración de Impacto Ambiental del Estudio Informativo aprobado el 13 de junio de 2008.

Así las cosas, la inversión de la Sociedad realizada hasta el 31 de diciembre del 2020 correspondiente a las Adendas suscritas con Adif, se detalla en la tabla siguiente:

ACTUACION	Presupuesto Vigente S/IVA	Certificado S/IVA	Pendiente de Certificar S/IVA	% Certificado
Canal de Acceso Fase 1	32.242.686,00	32.242.686,00	0,00	100,00 %
Canal de Acceso Fase 2	76.693.193,24	76.693.193,24	0,00	100,00 %
Canal de Acceso Fase 3	801.697,99	801.697,99	0,00	100,00 %
Estudios	402.342,20	314.482,31	87.859,89	78,16 %
<b>Total</b>	<b>110.139.919,43</b>	<b>110.052.059,54</b>	<b>87.859,89</b>	<b>99,92 %</b>

#### DESARROLLO URBANÍSTICO.

El planeamiento urbanístico fue aprobado definitivamente por Resolución del Conseller de Territorio y Vivienda de 6 de marzo de 2007 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 72 del 26 de marzo de 2007 y núm. 152 de 28 de junio de 2007 (corrección de errores). En septiembre de 2009 se suscribió un acuerdo regulador de las relaciones entre el Ayuntamiento de València y la Sociedad para encomendar a ésta la ejecución del desarrollo urbanístico por gestión directa. En su desarrollo se encuentran en avanzado estado los proyectos de Urbanización y de Reparcelación.

Como actuación urbanística adelantada, se ejecutó la demolición de las naves industriales en desuso de la Calle de San Vicente por un importe liquidado de 1.251.233,85 euros (IVA no

incluido) a cargo de la Sociedad. Esta inversión es recuperable en forma de cargas de urbanización, conforme al Convenio suscrito con el Ayuntamiento de València y con los propietarios de dichas naves.

La Sociedad procura compaginar el desarrollo urbanístico con la ejecución de las obras ferroviarias de forma que lo antes posible pueda obtener ingresos por venta de solares con los que costear sus compromisos de obra ferroviaria y reducir al máximo posible los gastos financieros.

Tras la refinanciación de la deuda financiera descrita en la Nota 7.2 de esta memoria abreviada llevada a cabo por la Sociedad en el mes de marzo de 2014, el Ayuntamiento de València, tras una nueva fase de información pública, aprobó el Plan de Actuación Integrada (PAI) en su Pleno de fecha 27 de junio de 2014, siendo el presupuesto total de costes a incurrir en el mismo de 111,25 millones de euros.

Dicho PAI contempla un desarrollo urbanístico en tres fases.

La fase denominada Fase 1A, cuyo ámbito está constituido por los terrenos del ámbito del PAI que ya han sido liberados del uso ferroviario, aun cuando sea necesario proceder al trámite de su desafectación y los terrenos de propiedad privada o pública patrimonial que se encuentran en el espacio formado por las Avenidas de Filipinas, Peris y Valero y el límite este de las vías ferroviarias en explotación, y los situados frente a la estación Joaquín Sorolla y en la Calle Maestro Sosa.

La Fase denominada 1B está constituida por los terrenos del ámbito del PAI que se encuentran junto al canal de vías ferroviarias, al sur del viaducto de la Avenida Giorgeta de la ciudad de València. Esta zona, en la medida en que no ocupa directamente suelo de uso ferroviario, es susceptible de ser urbanizada con anterioridad a la urbanización de la segunda fase. No obstante, la Sociedad estima conveniente esperar hasta conocer el calendario de eliminación de las vías en superficie que ocupan el espacio destinado al Bulevar García Lorca de la ciudad de València puesto que, de otro modo, las parcelas limítrofes a las vías del acceso provisional de alta velocidad por las que circula el tren quedarían sujetas a la necesidad de conciliar su edificación con la existencia cercana de una línea ferroviaria provisional en explotación y unas obras de soterramiento pendientes de ejecutar.

Por último, la Fase 2 está constituida por los terrenos ferroviarios del ámbito PAI que no pueden ser desafectos de su uso ferroviario de forma inmediata por ser necesarios para la explotación actual de los servicios ferroviarios o para la ejecución de las obras ferroviarias a llevar a cabo.

El Proyecto de Reparcelación de los terrenos de la Fase 1 A se aprobó por el Ayuntamiento el 30 de junio de 2017. La Sociedad ha satisfecho todas las indemnizaciones derivadas de la Cuenta de Liquidación Provisional. La Reparcelación y sus fincas de resultado quedaron inscritas en los Registros de la Propiedad en el mes de junio de 2018.

El 14 de diciembre de 2018 fueron puestas a disposición del Ayuntamiento de València las obras ejecutadas de urbanización del Parque Central zona Russafa, produciéndose la apertura al público el 17 de diciembre.

En 2019, la Sociedad licitó la venta de las primeras fincas de resultado. Las fincas 6.2, 6.3 y 6.4, situadas en la calle de Maestro Sosa, fueron vendidas a PRYGESA, por un importe de 10.750.505,01 euros. La venta de las fincas 9.2 y 9.3 quedó desierta y se abrió un nuevo plazo de recepción de ofertas hasta el 15 de enero de 2020 que también ha quedado desierta.

En 2020, se han ejecutado y puesto a disposición del Ayuntamiento, las obras de “Habilitación de Solares de la Fase 1 A del PAI de Parque Central”. En 2021 está prevista la ejecución de las obras de la “Separata de las obras de Urbanización del Parque Central zona Russafa. Zona Dr. Domagk y otros”, con las que se culminará la urbanización de la Fase 1 A del PAI.

Basándose en la situación descrita anteriormente, la Sociedad presenta un resultado negativo antes de impuestos de 199.334,39 euros al 31 de diciembre de 2020, dicha cantidad del deterioro de los terrenos que tienen origen ferroviario que se produce en el ejercicio 2020 según tasación realizada por un experto independiente contratado a tal fin por la Sociedad. El importe total del deterioro de a fecha 31 de diciembre de 2019 asciende a 15.759.572,29 euros. Si bien los Administradores de la Sociedad entienden que ésta es una situación normal y lógica dada la envergadura del proyecto y así lo recogen en su Plan de Empresa que prevé el equilibrio financiero del proyecto contando con el apoyo de las Administraciones Públicas implicadas en el mismo, siendo éstas en última instancia, las responsables de su ejecución y de garantizar su financiación.

Conforme al acuerdo undécimo del Convenio de fecha 26 de febrero del 2003, el importe que ha de destinar la Sociedad a las obras de infraestructura y a la prestación de los servicios de gestión y dirección será equivalente al importe obtenido en la enajenación de los bienes recibidos. En el caso de que existiera una diferencia positiva o negativa, deberían articularse los mecanismos de contraprestación correspondientes, de modo que el resultado final que ha de obtener la Sociedad por su actividad sea nulo.

El Acuerdo de Cooperación de 9 de abril de 2019 antes citado dispone en el apartado i) de su cláusula segunda que “se propondrá el texto de un acuerdo específico para determinar los criterios que regirán la entrega de los activos por parte de la Sociedad a los accionistas, teniendo en cuenta la planificación actualizada de las actuaciones, los activos realizados hasta la fecha y la naturaleza de los mismos.”

Se considera que este acuerdo debiera adoptarse e instrumentarse a lo largo de 2021, año en que quedará finalizada la urbanización de la fase 1 A del PAI, de modo que se estabilizarán los activos de la Sociedad mientras no se inicie la ejecución de nuevas fases.

Además, el Acuerdo de Cooperación antes citado establece que “Las condiciones relativas a la financiación, organización y ejecución de las actuaciones concretas resultantes de esta cooperación, serán establecidas para caso particular en el convenio específico correspondiente, en el que se determinarán las obligaciones que asuma cada una de las partes en la realización

de las mismas”, con lo que se dispone de un instrumento adicional, el convenio específico, con el que regular el equilibrio económico de la Actuación.

Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, también se preocupa por la gestión de residuos de los derribos que se puedan ejecutar en su actuación, prestando una especial atención al control del impacto medioambiental, así mismo atiende aquellos gastos que sean necesarios para dicha finalidad en el ámbito de sus actuaciones. La Sociedad contabiliza los gastos y provisiones inherentes a los compromisos adquiridos en materia medioambiental de acuerdo con la normativa contable vigente.

La Nota 13 de esta memoria abreviada, dedicada a la Información sobre Medio Ambiente, complementa lo expuesto en materia de provisiones medioambientales.

### **1.1. Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.**

Estas cuentas anuales abreviadas han sido formuladas por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, así como las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010 y sus adaptaciones sectoriales, y por el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre.
- 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.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **1.2. Imagen fiel.**

Las presentes cuentas anuales abreviadas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los cambios en el patrimonio neto habidos durante el correspondiente ejercicio. Estas cuentas anuales abreviadas, se someterán a la aprobación por la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna. Por su parte, las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de octubre de 2020.

### **1.3. Comparación de la información.**

Las cuentas anuales abreviadas presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación abreviado, de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada, del estado abreviado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria abreviada, además de las cifras

del ejercicio 2020, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019, formuladas por los miembros del Órgano de Administración de fecha 8 de abril de 2020.

#### **1.4. Principios contables no obligatorios aplicados.**

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

#### **1.5. Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre.**

La preparación de las cuentas anuales abreviadas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de la reversión de pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Nota 9).
- La vida útil de los activos intangibles y materiales (véanse Notas 3.1 y 3.2).
- El cálculo de provisiones (véase Nota 12).

Asimismo, a pesar de que las estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2020, la evolución del mercado inmobiliario podría obligar a su modificación en los próximos ejercicios. El efecto en las cuentas anuales abreviadas de las modificaciones que, en su caso, se derivasen de los ajustes a efectuar durante los próximos ejercicios se registraría de forma prospectiva.

La Sociedad procurará diligentemente reducir al máximo las aportaciones de los accionistas por la vía de producir ingresos procedentes de la venta del suelo urbanizado que le corresponda en la reparcelación, de manera que pueda garantizarse la viabilidad del proyecto y la continuidad de operaciones de la Sociedad para poder acometer las actuaciones descritas.

#### **1.6. Agrupación de partidas.**

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

### 1.7. Corrección de errores.

En la elaboración de estas cuentas anuales abreviadas no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la re-expresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2019.

### 1.8. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2020 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2019.

## 2. Aplicación del resultado.

En el ejercicio 2020 el resultado del ejercicio es de menos ciento noventa y nueve mil trescientos treinta y cuatro con treinta y nueve céntimos de euro (-199.334,39 euros) por lo que la distribución de resultados para el ejercicio 2020 será la siguiente:

	<u>2020</u>
Pérdidas y ganancias	-199.334,39
Resultados negativos ejercicios anteriores	-199.334,39

El resultado del ejercicio 2019 fue 1.782.813,57 euros, y su distribución fue a compensación resultados negativos ejercicios anteriores.

## 3. Normas de registro y valoración.

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020 de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

### 3.1. Inmovilizado intangible.

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, conforme al criterio mencionado en la Nota 3.2. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

#### Propiedad Industrial.

En esta cuenta se registran los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o el derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con

motivo del registro de la desarrollada por la empresa. La amortización de la propiedad industrial se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 10 años.

#### Aplicaciones informáticas.

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal durante un periodo de 5 años.

### **3.2. Inmovilizado material.**

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en esta Nota.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el siguiente detalle:

	Porcentaje de Amortización
Otras instalaciones	33-10
Mobiliario	10
Otro inmovilizado material	20-25

#### Deterioro de valor de los activos materiales e intangibles.

A la fecha de cierre de cada ejercicio, la empresa revisa los importes en libros de su inmovilizado material e intangible para determinar si existen indicios de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. En caso de que exista cualquier indicio, se realiza una estimación del importe recuperable del activo correspondiente para determinar el importe del deterioro necesario. Los cálculos del deterioro de estos elementos del inmovilizado material e intangible se efectúan elemento a elemento de forma individualizada.

Las correcciones valorativas por deterioro se reconocen como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo material e intangible en ejercicios anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe

recuperable aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el deterioro.

### **3.3. Arrendamientos.**

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzcan que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

#### **Arrendamiento financiero.**

En las operaciones de arrendamiento financiero en las que la Sociedad actúe como arrendatario, se presenta el coste de los activos arrendados en el balance de situación abreviado según la naturaleza del bien objeto del contrato y, simultáneamente, un pasivo por el mismo importe. Dicho importe es el menor entre el valor razonable del bien arrendado y el valor actual al inicio del arrendamiento de las cantidades mínimas acordadas, incluida la opción de compra, cuando no existan dudas razonables sobre su ejercicio. No se incluyen en su cálculo las cuotas de carácter contingente, el coste de los servicios y los impuestos repercutibles por el arrendador. La carga financiera total del contrato se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada del ejercicio en que se devenga, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Las cuotas de carácter contingente se reconocen como gasto del ejercicio en que se incurren.

Los activos registrados por este tipo de operaciones se amortizan con criterios similares a los aplicados al conjunto de los activos materiales, atendiendo a su naturaleza. Durante el ejercicio 2020 la Sociedad no posee arrendamientos financieros.

#### **Arrendamiento operativo.**

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance abreviado conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada en el ejercicio en que se devengan.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

### **3.4. Instrumentos financieros.**

Los instrumentos financieros se clasifican en el momento de su reconocimiento inicial como un activo financiero, un pasivo financiero o un instrumento de patrimonio, de conformidad con el fondo económico del acuerdo contractual y con las definiciones de activo financiero, pasivo financiero o de instrumento de patrimonio.

#### **Activos financieros.**

##### *Valoración inicial*

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

##### *Valoración posterior*

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

Los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

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

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

#### **Pasivos financieros.**

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

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

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

#### Instrumentos de patrimonio.

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el Patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

### **3.5. Existencias.**

Las existencias se valoran a su precio de adquisición o por su coste de producción o por su valor neto realizable, el menor. Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

En el caso de adquisición de terrenos o solares a través de contraprestación que consista en construcción u obra futura, dicha contraprestación se valora de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la obra a entregar, con el límite máximo del valor razonable del activo recibido.

Forman parte del coste de producción de los bienes construidos o fabricados por la empresa, los costes de materiales directos y, en su caso, los costes de mano de obra directa y los gastos generales de fabricación, en la medida en que tales costes correspondan al periodo de producción. Asimismo, se incorporan a dichos costes de producción todos los gastos derivados del funcionamiento normal de la empresa.

El valor neto realizable representa la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para terminar su fabricación y los costes que serán incurridos en los procesos de comercialización, venta y distribución.

La Sociedad realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias al final del ejercicio, dotando la oportuna pérdida cuando las mismas se encuentran sobrevaloradas.

Cuando las circunstancias que previamente causaron la disminución hayan dejado de existir o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable a causa de un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el importe de esta disminución.

Las existencias de la Sociedad se generan en un periodo superior al año por lo que su coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a su generación.

### **3.6. Transacciones en moneda extranjera.**

La moneda funcional utilizada por la Sociedad es el euro. No existen transacciones en moneda extranjera.

### 3.7. Impuestos sobre beneficios.

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

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

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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

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

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

Atendiendo al Real Decreto Ley 12/2012, de 30 de marzo, por el que se introducen diversas medidas tributarias y administrativas dirigidas a la reducción del déficit público, en donde se limita la deducibilidad de los gastos financieros, y teniendo en cuenta la Resolución de 16 de julio de 2012, de la Dirección General de Tributos que desarrolla y amplía el desarrollo del RD-Ley 12/2012, los gastos financieros de la Sociedad al ser incorporables al valor de las existencias, no se imputan al Resultado del ejercicio y, por ende, a la base imponible del Impuesto de Sociedades.

### **3.8. Ingresos y gastos.**

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo.

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

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

### **3.9. Provisiones y contingencias.**

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

- a) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y / o momento de cancelación.
- b) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

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

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

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

### **3.10. Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental.**

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

La actividad de la Sociedad, por su naturaleza, no tiene un impacto medioambiental significativo.

### **3.11. Compromisos con empleados.**

Los gastos de personal incluyen todos los sueldos y las obligaciones de orden social obligatorias o voluntarias devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones o sueldos variables y sus gastos asociados.

No existen retribuciones a largo plazo al personal. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales, equivalentes a 8 días por año trabajado cuando cese su servicio en la actividad. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto año a año, actualizándose conforme al IPC. En las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad del ejercicio 2020 se ha registrado provisión por este concepto por importe de 2.250,66 euros (2.506,74 euros en 2019), ya que cuando finalicen los contratos o si se extinguen, la empresa tendrá que hacer frente a dichas indemnizaciones.

### **3.12. Transacciones con vinculadas.**

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

### **3.13. Partidas corrientes y no corrientes.**

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar, con la excepción de los derivados financieros cuyo plazo de liquidación sea superior al año y en general todas las obligaciones cuya vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

#### 4. Inmovilizado Material.

El movimiento habido en este capítulo del balance de situación abreviado en los ejercicios 2020 y 2019, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

##### Ejercicio 2020

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Regular.	Saldo Final
Otras instalaciones	6.419,77	0,00	0,00	0,00	6.419,77
Mobiliario	50.260,76	0,00	0,00	0,00	50.260,76
Equipos para procesos de información	3.316,82	1.616,23	0,00	0,00	4.933,05
Otro inmovilizado material	15.762,55	628,13	0,00	0,00	16.390,68
<b>Total coste</b>	<b>75.759,90</b>	<b>2.244,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>78.004,26</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotaciones	Salidas	Reg.mov.	Saldo final
Otras Instalaciones	-6.419,77	0,00	0,00	0,00	-6.419,77
Mobiliario	-49.742,73	-517,82	0,00	0,00	-50.260,55
Equipos para procesos de Información	-2.158,32	-817,93			-2.976,25
Otro Inmovilizado material	-15.762,55	-200,41	0,00	0,00	-15.962,96
<b>Total amortización</b>	<b>-74.083,37</b>	<b>-1.536,16</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-75.619,53</b>

Total Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	75.759,90	78.004,26
Amortizaciones	-74.083,37	-75.619,53
Deterioros	0,00	0,00
<b>Total neto</b>	<b>1.676,53</b>	<b>2.384,73</b>

## Ejercicio 2019

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Regular.	Saldo Final
Otras instalaciones	0,00	0,00	0,00	6.419,77	6.419,77
Mobiliario	15.277,29	0,00	0,00	34.983,47	50.260,76
Equipos para procesos de información	111,07	1.250,00	0,00	1.955,75	3.316,82
Otro inmovilizado material	0,00	41,24	0,00	15.721,31	15.762,55
<b>Total coste</b>	<b>15.388,36</b>	<b>1.291,24</b>	<b>0,00</b>	<b>59.080,30</b>	<b>75.759,90</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotaciones	Salidas	Regular.	Saldo final
Otras Instalaciones	0,00	0,00	0,00	-6.419,77	-6.419,77
Mobiliario	-14.241,46	-517,80	0,00	-34.983,47	-49.742,73
Equipos para procesos de Información	-111,07	-91,50	0,00	-1.955,75	-2.158,32
Otro Inmovilizado material	0,00	-41,24	0,00	-15.721,31	-15.762,55
<b>Total amortización</b>	<b>-14.352,53</b>	<b>-650,54</b>	<b>0,00</b>	<b>-59.080,30</b>	<b>-74.083,37</b>

Total Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	15.388,36	75.759,90
Amortizaciones	-14.352,53	-74.083,37
Deterioros	0,00	0,00
<b>Total neto</b>	<b>1.035,83</b>	<b>1.676,53</b>

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y que siguen en uso por un importe de 75.291,08 euros (69.331,61 euros en el ejercicio 2019).

En el ejercicio 2019, la Sociedad procedió a realizar una regularización de elementos del inmovilizado material dando de alta en el balance los elementos por su valor bruto (59.080,30 euros) como su correspondiente amortización acumulada (-59.080,30 euros). Estos elementos se habían dado de baja en ejercicios anteriores, al encontrarse totalmente amortizados, si bien aún se encuentran en uso por la Sociedad, por lo que se ha decidido que se mantengan reflejados en el balance mientras se encuentren en uso, para su mayor control.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## 5. Inmovilizado Intangible.

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación abreviado en los ejercicios 2020 y 2019 ha sido el siguiente (en euros):

### Ejercicio 2020

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Saldo Final
Propiedad industrial	6.285,24	0,00	0,00	6.285,24
Aplicaciones informáticas	237,00	250,00	0,00	487,00
<b>Total coste</b>	<b>6.522,24</b>	<b>250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.772,24</b>

Amortizaciones	Saldo Inicial	Dotaciones	Otros mov	Saldo Final
Propiedad industrial	-6.285,24	0,00	0,00	-6.285,24
Aplicaciones informáticas	-237,00	-250,00	0,00	-487,00
<b>Total amortización</b>	<b>-6.522,24</b>	<b>-250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.772,24</b>

Total Inmovilizado Intangible	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	6.522,24	6.772,24
Amortizaciones	-6.522,24	-6.772,24
Deterioros	0,00	0,00
<b>Total neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

### Ejercicio 2019

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Saldo Final
Propiedad industrial	6.285,24	0,00	0,00	6.285,24
Aplicaciones informáticas	0,00	237,00	0,00	237,00
<b>Total coste</b>	<b>6.285,24</b>	<b>237,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6.522,24</b>

Amortizaciones	Saldo Inicial	Dotaciones	Otros mov	Saldo Final
Propiedad industrial	-6.285,24	0,00	0,00	-6.285,24
Aplicaciones informáticas	0,00	-237,00	0,00	-237,00
<b>Total amortización</b>	<b>-6.285,24</b>	<b>-237,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-6.522,24</b>

Total Inmovilizado Intangible	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	6.285,24	6.522,24
Amortizaciones	-6.285,24	-6.522,24
Deterioros	0,00	0,00
<b>Total neto</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 6.772,24 euros (6.522,24 euros en el ejercicio 2019).

## 6. Arrendamientos.

Los contratos de arrendamiento más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2020, son los siguientes:

### 6.1. Arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendatario.

La sociedad no posee ningún tipo de arrendamiento operativo.

### 6.2. Arrendamiento operativo en los que la Sociedad actúa como arrendador.

En el ejercicio 2018 la sociedad procedió a la firma de cuatro contratos de arrendamiento de espacios publicitarios ubicados en los terrenos obtenidos en su calidad de agente urbanizador en la reparcelación. El importe percibido por dichos arrendamientos en el ejercicio 2020 ha ascendido a la cantidad de 7.933,34 euros. El importe percibido por dichos arrendamientos en el ejercicio 2019 ascendió a la cantidad de 18.066,66 euros.

Arrendamientos Operativos	Valor Nominal	Valor Nominal
Cuotas mínimas	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	7.933,34	18.066,66

## 7. Instrumentos Financieros.

### 7.1. Activos Financieros.

El saldo del epígrafe “Inversiones financieras a largo plazo - Otros activos financieros” corresponde a fianzas entregadas a largo plazo y el movimiento habido en los ejercicios 2020 y 2019, ha sido el siguiente (en euros):

	2020	2019
Saldo Inicial	1.208,76	1.208,76
Adiciones	0,00	0,00
Retiros	0,00	0,00
Saldo final	1.208,76	1.208,76

### 7.2. Pasivos Financieros.

#### 7.2.1. Préstamo.

En fecha 19 de diciembre de 2008 la Sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. firmó un contrato de línea de crédito por importe máximo total de 300 millones de euros

con las entidades de crédito BBVA, S.A., ICO, Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid (actualmente Bankia, S.A.) y Banco Santander, S.A. El importe dispuesto exigible a fecha de vencimiento, 31 de diciembre de 2013, ascendió a la cantidad de 133.600 miles de euros de capital.

Los intereses devengados por este crédito a lo largo de su vigencia, desde el 19 de diciembre de 2008 hasta el 31 de diciembre de 2013, ascendieron a 8.982.157,35 euros. Las comisiones bancarias a 1.479.803,31 euros y los gastos de notaría, por su lado a 69.359,90 euros.

Este crédito fue amortizado en su totalidad el 31 de marzo de 2014 con un préstamo por importe de 135.000.000 euros, generándose unos intereses de demora de 1.053.570,40 euros (entre la fecha de vencimiento y la fecha del nuevo préstamo) y unos gastos de notaría de cancelación de garantías de 43.083,21 euros.

El nuevo préstamo tenía su vencimiento el 31 de marzo de 2021 y se garantizaba su amortización y gastos financieros mediante aportaciones de los accionistas mientras la Sociedad no dispusiera de suficiencia financiera por sus propios ingresos con origen en la venta de suelos. Adicionalmente, este crédito establecía la prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de apertura de cuentas.

Su tipo de interés era Euribor más un diferencial del 4% y el período de interés semestral. Se establecieron dos años de carencia y las amortizaciones de principal comenzaron el 31 de marzo de 2016.

Con fecha 9 de mayo de 2014 la Sociedad efectuó una amortización anticipada por importe de 20.000.000 euros, como consecuencia del importe abonado por la Generalitat Valenciana a la Sociedad en cumplimiento, de los compromisos adquiridos en el Convenio de 30 de diciembre de 2013 (véase Nota 1). Junto al importe amortizado se satisficieron 96.178,33 euros de intereses ordinarios y 1.440,00 euros de costes de ruptura.

Posteriormente, la Sociedad atendió puntualmente los vencimientos correspondientes a los meses de marzo y septiembre de todos los años transcurridos hasta la fecha con ayuda de las aportaciones de los restantes socios.

La Sociedad venía intentando reducir el margen aplicable que consideraba excesivo teniendo en cuenta la evolución de las condiciones de mercado. Finalmente, con fecha 17 de abril de 2019, se amortizó por completo el préstamo, con las aportaciones efectuadas por Adif Alta Velocidad, Adif, Renfe-Operadora y un nuevo préstamo suscrito con ABANCA, de importe 16.666.667,00 euros, correspondiente a la aportación del Ayuntamiento de València. Por tanto, el saldo de aquel endeudamiento al final de 2019 es 0 euros.

Los gastos de constitución de este préstamo ascendieron a 1.747.500,00 euros de comisiones bancarias y 20.947,10 euros en concepto de gastos de notaría, que han sido registrados minorando el epígrafe de “Deudas a largo plazo- Deudas con entidades de crédito” de acuerdo con el criterio del coste amortizado. Durante el ejercicio 2019 se imputaron 551.403,55 euros por los gastos de constitución del préstamo a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses devengados en el periodo 2014-2019 fueron los siguientes:

TABLA DE INTERESES DEVENGADOS Y PAGADOS POR EJERCICIO		
Años	Devengados	Pagados en el ejercicio
2014	3.927.828,19	3.746.154,15
2015	4.793.953,06	4.850.886,41
2016	4.406.462,46	4.569.156,89
2017	3.639.166,68	3.841.111,11
2018	2.832.222,21	3.032.222,22
2019	742.222,22	1.368.888,89

Las diferencias entre los intereses devengados y pagados cada año se deben a la diferencia de importe que, devengado en el cuarto trimestre de cada año, se satisfizo en el vencimiento de marzo del año siguiente.

Con relación al nuevo préstamo, suscrito con ABANCA y formalizado el 17 de abril de 2019, cabe señalar que su tipo de interés es Euribor seis meses + 0,90% y que su amortización se producirá mediante las aportaciones del Ayuntamiento de València, los días 1 de octubre de 2019, 31 de marzo y 1 octubre de 2020, todas ellas a razón de 3.333.333,00 euros y el 31 de marzo de 2021 por el importe restante de 6.666.667,00 euros.

Las amortizaciones correspondientes al 1º de abril de 2020 y 1º de octubre de 2020 y de 2019 se realizaron con toda normalidad, con una cuota de 3.333.333,00 euros en cada ocasión. El saldo vivo del préstamo a fin de ejercicio 2020 es de 6.666.667,00 euros (a fin de ejercicio de 2019 fue de 13.333.333,00 euros.) Los intereses satisfechos en cada vencimiento han sido:

INTERESES DEVENGADOS Y PAGADOS PRESTAMO ABANCA POR EJERCICIO		
Años	Devengados	Pagados en el ejercicio
2019	69.679,44	51.955,55
2020	49.240,56	66.964,45
Total	118.920,00	118.920,00

### 7.2.2. Financiación recibida de accionistas.

En fecha 25 de julio de 2017, se formalizó el contrato de préstamo participativo. Las cantidades aportadas por el Ayuntamiento de València, Adif Alta Velocidad, Adif y Renfe Operadora se han registrado al cierre del ejercicio 2020 como préstamos recibidos, que hacen unos totales que se reflejan en la tabla siguiente:

VENCIMIENTO S ATENDIDO S POR LAS APORTACIONES	ADIF ALTA VELOCIDAD	AYUNTAMIENTO	RENFE OPERADORA	ADIF	TOTAL
30-mar-16	3.943.231,06 €	3.286.025,88 €	1.643.012,94 €	985.807,77 €	9.858.077,65 €
30-sep-16	3.879.797,92 €	3.233.164,93 €	1.616.582,47 €	969.949,48 €	9.699.494,80 €

VENCIMIENTOS ATENDIDOS POR LAS APORTACIONES	ADIF ALTA VELOCIDAD	AYUNTAMIENTO	RENFE OPERADORA	ADIF	TOTAL
30-mar-17	4.813.944,44 €	4.011.620,37 €	2.005.810,19 €	1.203.486,11 €	12.034.861,11 €
30-sep-17	4.726.500,00 €	3.938.750,00 €	1.969.375,00 €	1.181.625,00 €	11.816.250,00 €
30-mar-18	4.643.555,56 €	3.869.629,63 €	1.934.814,82 €	1.160.888,89 €	11.608.888,90 €
30-sep-18	4.569.333,33 €	3.807.777,78 €	1.903.888,89 €	1.142.333,33 €	11.423.333,33 €
30-mar-19	4.485.333,33 €	3.737.777,78 €	1.868.888,89 €	1.121.333,33 €	11.213.333,33 €
26-abr-19	20.062.222,22 €	51.851,85 €	8.359.259,26 €	5.015.555,56 €	33.488.888,89 €
01-oct-19	0,00	3.385.288,56 €	0,00	0,00	3.385.288,56 €
01-abr-20	0,00	3.368.780,78 €	0,00	0,00	3.368.780,78 €
01-oct-20	0,00	3.364.849,67 €	0,00	0,00	3.364.849,67 €
<b>TOTAL 2020</b>	<b>51.123.917,86 €</b>	<b>36.055.517,23 €</b>	<b>21.301.632,46 €</b>	<b>12.780.979,47 €</b>	<b>121.262.047,02 €</b>

El contrato de préstamo tiene su vencimiento el próximo 1º de abril. Conforme con lo previsto en su cláusula sexta, la Sociedad ha solicitado el acuerdo de los socios prestamistas para prorrogar en doce meses dicho vencimiento, no albergando duda alguna de que la prórroga solicitada contará con el acuerdo de todas las partes.

### **7.3. Información sobre la naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros.**

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en la Dirección, la cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que impactan a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito.

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio.

b) Riesgo de liquidez.

Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance abreviado, así como de las líneas de financiación que se detallan en la Nota 7.2.

c) Riesgo de mercado.

Tras el Acuerdo de Cooperación, los principales riesgos del proyecto son los derivados de la necesidad de consolidación fiscal de las Administraciones Públicas que reduce el margen de maniobra de los presupuestos públicos.

Para hacer frente a dichos riesgos la Sociedad (1) ha reducido drásticamente su endeudamiento y sus costes, (2) divide en fases la urbanización, y (3) se han reestructurado las fases de ejecución de las obras de soterramiento, mientras los accionistas suscriptores del Convenio mantienen la voluntad de acción que comprometieron en su día, para lo que han

dado los pasos necesarios para actualizar el Convenio 2003 y adaptarlo a la Ley 40/2015, de 1 de octubre, del Régimen Jurídico del Sector Público.

d) Otras consideraciones.

Desde que se inició la crisis del COVID-19 la Sociedad ha tomado la totalidad de las medidas necesarias de prevención de riesgos profesionales y sanitarios. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas, dado el objeto social y la actividad desarrollada, no se ha producido ninguna consecuencia significativa para la Sociedad derivada de la citada crisis sanitaria. La Sociedad no ha recibido ninguna ayuda ni ventaja fiscal para paliar los efectos de la crisis del COVID-19, ni se ha llevado a cabo ningún expediente de regulación de empleo ni renegociado ningún contrato derivado de la misma.

## 8. Patrimonio Neto.

### 8.1. Capital Social.

Al cierre de los ejercicios 2020 y 2019 el capital social de la Sociedad asciende a 600.000 euros, representado por 10.000 acciones de 60 euros de valor nominal cada una, todas ellas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas.

Accionista	Nº de acciones	Valor Total (Euros)
Ayuntamiento de València	2.500	150.000
Generalitat Valenciana	2.500	150.000
Renfe Operadora	1.250	75.000
Adif Alta Velocidad	3.000	180.000
Adif	750	45.000
<b>Total</b>	<b>10.000</b>	<b>600.000</b>

Con la entrada en vigor de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, que tuvo lugar el 31 de diciembre de 2004, la entidad pública empresarial Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (Renfe) cambió su denominación por la de Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), asumiendo las funciones asignadas al administrador de infraestructuras ferroviarias en la citada norma. Asimismo, queda extinguida la entidad pública empresarial Gestor de Infraestructuras Ferroviarias (GIF), pasando a integrarse su personal en el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), con respecto del cual existe sucesión de empresas, subrogándose esta última Entidad en todos los derechos y obligaciones del GIF y pasando la misma a ser titular de todos los bienes de dominio público o patrimoniales que, a la fecha de entrada en vigor de la mencionada norma sectorial, tuviese adscritos o perteneciesen al GIF.

Por último, se crea la entidad pública empresarial Renfe-Operadora, cuyo objeto es la prestación de servicios de transporte ferroviario, tanto de mercancías como de viajeros. La

entidad pública empresarial Renfe-Operadora tendrá, para el cumplimiento de sus fines, un patrimonio propio, al que se incorporan todos los bienes muebles e inmuebles de la Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles (Renfe) que sean necesarios para la prestación del servicio de transporte ferroviario o que se estimen convenientes para garantizar su equilibrio financiero.

La Orden del Ministerio de Fomento 2909/2006, de 19 de septiembre, determina los bienes, obligaciones y derechos de Renfe que se integrarán al patrimonio de Renfe-Operadora con la naturaleza de patrimoniales, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional Séptima del Real Decreto 2387/2004, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento Ferroviario, referente a participaciones en sociedades y otras entidades. Esta Orden determina que Renfe-Operadora asumirá el 50% de las acciones que Renfe posea en las sociedades relacionadas con operaciones urbanísticas asociadas a la construcción de nuevas infraestructuras de alta velocidad, constituidas al amparo de los convenios de colaboración suscritos con otras Administraciones Públicas para la integración del ferrocarril en ámbitos urbanos, en los cuales se incluye la Sociedad. Ello supone que 1.250 acciones (nº 5.001 al 6.250, ambos inclusive) que representan el 12,5% del capital de la Sociedad, cambian de titularidad, pasando de Adif a Renfe-Operadora. De este modo, Renfe-Operadora se subroga en los derechos y obligaciones que los mencionados títulos concedían a Renfe en cada una de las sociedades y entidades.

En la Orden PRE/2443/2013, de 27 de diciembre (BOE de 28 de diciembre 2013), por la que se determinan los activos y pasivos de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias que pasan a ser titularidad de la entidad pública empresarial Adif - Alta Velocidad, establece en su Anexo VIII Participación en sociedades asignadas a Adif - Alta Velocidad que las participaciones de Adif de la sociedad Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A. se distribuyen en: 30% del capital (3.000 participaciones) para Adif-Alta Velocidad, y el resto, 7,5% del capital (750 participaciones) siguen en Adif. La fecha de efecto de esta nueva distribución de las participaciones de Adif resulta aplicable desde el 1 de enero de 2013, de acuerdo con lo previsto en el punto 9 del artículo 1 del Real Decreto Ley 15/2003, de 13 diciembre, sobre la reestructuración de la entidad pública empresarial Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif).

Las acciones de la Sociedad no cotizan en Bolsa.

## **8.2. Reserva legal.**

De acuerdo con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

### 8.3. Subvenciones.

La Generalitat Valenciana en cumplimiento de la Adenda al convenio regulador de la aportación económica de la Generalitat a la actuación "Valencia Parque Central", firmada el 7 de febrero de 2013, ha satisfecho a la Sociedad un importe total de 23.977.596,26 euros (22.313.256,30 euros en 2019).

### 9. Existencias.

Los movimientos de este epígrafe durante los ejercicios 2020 y 2019 son los siguientes (en euros):

#### Ejercicio 2020

El desglose de la Existencias del ejercicio 2020 queda como sigue:

DESCRIPCION	SALDO INICIAL	DEBE	HABER	SALDO
A.U. OBRAS FASE 1A (GS)	18.699.922,37	1.517.119,24	0,00	20.217.041,61
A.U. OBRAS FASE 1B (GS)	1.137.421,43	0,00	0,00	1.137.421,43
A.U. DO FASE 1A (GS)	875.479,46	104.454,37	0,00	979.933,83
A.U. DO FASE 1B (GS)	82.400,00	0,00	0,00	82.400,00
A.U. PROYECTOS (GS)	3.684.358,68	9.900,00	0,00	3.694.258,68
A.U. GASTOS VARIABLES (GS)	563.729,97	4.864,27	9.900,00	558.694,24
A.U. INDEMNIZACIONES (COMP)	-1.782,42	0,00	0,00	-1.782,42
A.U. DESCONTAMINACION (COMP)	-11.125,13	0,00	0,00	-11.125,13
A.U. OTROS (GS)	657.230,38	89.370,83	234,51	746.366,70
A.U. ADQ EDIF. IMPERATIVO LEGAL 1A (GS)	20.694.955,18	0,00	0,00	20.694.955,18
A.U. INDEMNIZACIONES CTD'S (COMP)	173.056,38	0,00	0,00	173.056,38
A.U. IBI PARCELAS	37.956,80	34.210,84	0,00	72.167,64
A.U. GASTOS FINANCIEROS (GS)	2.170.538,04	49.240,56	0,00	2.219.778,60
A.U. GASTOS OPERATIVOS (GS)	3.569.447,98	164.370,03	0,00	3.733.818,01
A.U. CUOTAS METALICO (IN)	-916.614,25	-79.919,51	159.839,02	-1.156.372,78
A.U. CUOTAS TERRENOS (IN)	-19.521.422,89	0,00	0,00	-19.521.422,89
A.I. OTROS (IN)	-24.691,57	-4.700,00	3.233,34	-32.624,91
A.I. VENTA SOLARES F1A (IN)	-4.668.073,08	0,00	0,00	-4.668.073,08
AUR CUOTAS TOF (SOLO E. CONTABLES)	-2.161.849,62	0,00	565.474,44	-2.727.324,06
TOF ADQUISICION (GS)	28.696.565,50	0,00	0,00	28.696.565,50
TOF LEGALES (GS)	11.902,71	0,00	0,00	11.902,71
TOF IMPUESTOS (GS)	892.443,56	19.819,72	0,00	912.263,28
TOF CUOTAS DE URBANIZACION (GS)	2.161.849,62	565.474,44	0,00	2.727.324,06
TOF DESCONTAMINACION (GS)	202.457,60	0,00	0,00	202.457,60
TOF INDEMNIZACIONES GRA/CTD'S (GS)	-36.932,26	0,00	0,00	-36.932,26
TOF OTROS (GS)	15.005,63	0,00	0,00	15.005,63
TOF FINANCIEROS (GS)	182.934,52	735,42	735,41	182.934,53
TOF GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.784.717,47	82.185,05	0,00	1.866.902,52
TOF VENTA DE SOLARES (IN)	-9.988.503,73	0,00	0,00	-9.988.503,73
TOF OTROS (IN)	-99,01	0,00	0,00	-99,01
TOF INDEMNIZACIONES G (IN)	58.138,68	0,00	0,00	58.138,68
CONV ADENDA CAF1 (GS)	32.242.686,00	0,00	0,00	32.242.686,00
CONV ADENDA CAF2 (GS)	76.693.193,24	0,00	0,00	76.693.193,24

CONV PROYECTO CAF3 (GS)	801.697,99	0,00	0,00	801.697,99
CONV ESTUDIOS (GS)	314.482,31	0,00	0,00	314.482,31
CONV OTRAS OBRAS (GS)	413.596,84	0,00	0,00	413.596,84
CONV GASTOS FINANCIEROS (GS)	31.597.654,20	41.287,54	41.287,54	31.597.654,20
CONV GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.786.119,45	82.185,05	0,00	1.868.304,50
DETERIORO VALOR DE PRODUCTOS EN CURSO	-15.560.237,90	0,00	199.334,39	-15.759.572,29
<b>TOTAL</b>	<b>177.310.610,13</b>	<b>2.680.597,85</b>	<b>980.038,65</b>	<b>179.011.169,33</b>

## Ejercicio 2019

El desglose de existencias en 2019 quedó como sigue:

DESCRIPCION	SALDO INICIAL	DEBE	HABER	SALDO
A.U. OBRAS FASE 1A (GS)	17.597.787,23	1.102.135,14	0,00	18.699.922,37
A.U. OBRAS FASE 1B (GS)	1.137.421,43	0,00	0,00	1.137.421,43
A.U. DO FASE 1A (GS)	747.093,23	128.386,23	0,00	875.479,46
A.U. DO FASE 1B (GS)	82.400,00	0,00	0,00	82.400,00
A.U. PROYECTOS (GS)	3.631.708,68	52.650,00	0,00	3.684.358,68
A.U. HONORARIOS AYUNTAMIENTO (GS)	3.024,00	0,00	3.024,00	0,00
A.U. GASTOS DE GESTION (GS)	823,05	0,00	823,05	0,00
A.U. GASTOS VARIABLES (GS)	563.729,97	0,00	0,00	563.729,97
A.U. INDEMNIZACIONES (COMP)	-1.782,42	0,00	0,00	-1.782,42
A.U. DESCONTAMINACION (COMP)	-6.460,13	-4.665,00	0,00	-11.125,13
A.U. OTROS (GS)	472.441,72	184.788,66	0,00	657.230,38
A.U. ADQ EDIF. IMPERATIVO LEGAL 1A (GS)	20.753.093,86	0,00	58.138,68	20.694.955,18
A.U. INDEMNIZACIONES CTD'S (COMP)	173.056,38	0,00	0,00	173.056,38
IBI PARCELAS	0,00	37.956,80	0,00	37.956,80
A.U. GASTOS FINANCIEROS (GS)	1.908.066,26	262.471,78	0,00	2.170.538,04
A.U. GASTOS OPERATIVOS (GS)	3.406.834,78	162.613,20	0,00	3.569.447,98
A.U. CUOTAS METALICO (IN)	-394.353,96	197.015,34	719.275,63	-916.614,25
A.U. CUOTAS TERRENOS (IN)	-19.521.422,89	0,00	0,00	-19.521.422,89
A.I. OTROS (IN)	-6.624,91	-18.066,66	0,00	-24.691,57
A.I. VENTA SOLARES F1A (IN)	0,00	0,00	4.668.073,08	-4.668.073,08
AUR CUOTAS TOF (SOLO E. CONTABLES)	0,00	0,00	2.161.849,62	-2.161.849,62
TOF ADQUISICION (GS)	28.696.565,50	0,00	0,00	28.696.565,50
TOF LEGALES (GS)	11.902,71	0,00	0,00	11.902,71
TOF IMPUESTOS (GS)	854.155,23	38.288,33	0,00	892.443,56
TOF CUOTAS DE URBANIZACION (GS)	276.934,85	1.884.914,77	0,00	2.161.849,62
TOF DESCONTAMINACION (GS)	202.457,60	0,00	0,00	202.457,60
TOF INDEMNIZACIONES GRA/CTD'S (GS)	-36.932,26	0,00	0,00	-36.932,26
TOF OTROS (GS)	8.000,00	7.005,63	0,00	15.005,63
TOF FINANCIEROS (GS)	169.240,55	13.693,97	0,00	182.934,52
TOF GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.703.410,90	81.306,57	0,00	1.784.717,47
TOF VENTA DE SOLARES (IN)	0,00	0,00	9.988.503,73	-9.988.503,73
TOF OTROS (IN)	-99,01	0,00	0,00	-99,01
TOF ADQUISICION DE DERECHOS URBANISTICO	0,00	58.138,68	0,00	58.138,68
CONV ADENDA CAF1 (GS)	32.242.686,00	0,00	0,00	32.242.686,00
CONV ADENDA CAF2 (GS)	76.693.193,24	0,00	0,00	76.693.193,24
CONV PROYECTO CAF3 (GS)	801.697,99	0,00	0,00	801.697,99
CONV ESTUDIOS (GS)	314.482,31	0,00	0,00	314.482,31
CONV OTRAS OBRAS (GS)	413.596,84	0,00	0,00	413.596,84
CONV GASTOS FINANCIEROS (GS)	30.448.542,27	1.149.111,93	0,00	31.597.654,20

CONV GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.704.812,88	81.306,57	0,00	1.786.119,45
DETERIORO VALOR DE PRODUCTOS EN CURSO	-21.249.123,27	5.688.885,37	0,00	-15.560.237,90
<b>TOTAL</b>	<b>183.802.360,61</b>	<b>11.107.937,31</b>	<b>17.599.687,79</b>	<b>177.310.610,13</b>

Dado que Valencia Parque Central aportó 18.016,55 metros cuadrados de suelo al proyecto de reparcelación, le han correspondido 18.131,79 metros cuadrados de techo, espacio de edificabilidad, una vez realizadas las cesiones correspondientes en favor del Ayuntamiento.

Al aprobarse el proyecto de reparcelación (y adquirir firmeza administrativa), la sociedad tiene identificados los solares o las fincas de resultado en los que se materializa el derecho urbanístico aportados, es decir los 18.131,79 metros cuadrados de techo al espacio de edificabilidad.

Por esta razón, para dar cumplimiento a lo establecido en el Plan General de Contabilidad en relación a la valoración y deterioro de los activos, la Sociedad encargó en 2017 una tasación de dichas fincas de resultado. Como resultado de dicha tasación, se evidenció un deterioro significativo en el valor de las existencias de dichos terrenos, por lo que se procedió a contabilizar el deterioro por valores en curso de 22.193.039,92 euros con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017. En el ejercicio 2018 se encargó una nueva tasación, de la que se desprende una reversión del deterioro por importe de 943.916,65 euros, que se registró en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2018. En el ejercicio 2019 se realizó una nueva tasación, que significó una reversión del deterioro por importe de 51.797,95 euros, que en unión de la aplicación al resultado del ejercicio de 5.637.087,42 euros del deterioro por venta de una de las parcelas con origen en los terrenos cuyo valor se encontraba deteriorado, el importe total del deterioro contabilizado en 2019 quedó en 15.560.237,90 euros. La tasación efectuada con motivo del cierre del ejercicio 2020 trae consigo un ligero aumento del deterioro en 199.334,39 euros.

En 2019, la Sociedad vendió las fincas de resultado 6.2, 6.3 y 6.4, por un importe de 10.750.505,01 euros.

FINCA	ORIGEN	PRECIO VENTA	VALOR EXISTENCIAS	RESULTADO
Finca 6.2	Finca aportada	4.329.922,54	9.988.503,73	-5.658.581,19*
Finca 6.3	Cargas urbanísticas	2.790.586,13	2.028.890,42	761.695,71
Finca 6.4	Cargas urbanísticas	3.629.996,34	2.639.182,66	990.813,68
<b>Total</b>		<b>10.750.505,01</b>	<b>14.656.576,81</b>	<b>-3.906.071,80</b>

\* En este resultado, no se tiene en cuenta el importe del deterioro contabilizado.

La Sociedad capitaliza los gastos financieros incurridos durante el ejercicio, y que estén relacionados con aquellas existencias que tienen un ciclo de producción superior a un año. Hasta 2019 inclusive, los gastos financieros se activaron en proporción al valor de tales existencias, fueran las correspondientes a las inversiones realizadas mediante las Adendas con Adif (CONV), a los Terrenos con Origen Ferroviario (TOF), o a Actuaciones Urbanísticas (AU), atendiendo al importe elevado de los intereses y a que la financiación facilitaba los tres tipos de actuaciones, como proyecto global. Una vez amortizado el crédito sindicado en abril de 2019, se ha considerado que los intereses satisfechos en 2020 estarían más apropiadamente activados en las existencias de Actuaciones Urbanísticas, ámbito en el que se han realizado y quedan pendientes de realizar obras de urbanización.

El importe acumulado capitalizado por este motivo al cierre del ejercicio 2020 es de 34.000.367,33 euros (33.951.126,86 euros en 2019). De dichos importes corresponden a intereses netos 49.240,47 euros devengados en 2020 (811.901,66 euros en 2019).

La Sociedad, realiza obras de infraestructuras en virtud del Acuerdo de 26 de febrero de 2003 (véase Nota 1). A dicha actividad le sería de aplicación la adaptación del Plan General para Constructoras (Orden de 27 de enero de 1993), según lo establecido en el primer apartado de las normas de dicha adaptación.

Por otro lado, la Sociedad realiza otros trabajos que no pueden calificarse como obras a las que le sea de aplicación la adaptación del Plan General para Constructoras, como son el desarrollo de anteproyectos, planes de mejora urbana y proyectos de urbanización e instrumentos de gestión urbanística de los diferentes sectores. Dichos trabajos son encargos profesionales de carácter urbanístico que no conllevan la realización de obras de construcción, aunque su desarrollo y finalización abarca varios ejercicios, por lo que la Sociedad considera que a los mismos les son de aplicación las normas contables generales de tratamiento de existencias, particularmente lo referente a los trabajos realizados por encargo que se encuentran en curso hasta su finalización y correspondiente entrega. Los destinatarios serán las personas propietarias de los terrenos afectados. Estos trabajos se valoran a coste de producción, añadiendo al precio de adquisición de los gastos consumibles los costes directamente imputables al trabajo en curso, siendo dicho valor coincidente además con el de su posterior repercusión en la entrega.

Las existencias que figuran en los balances corresponden una parte a los gastos producidos en el desarrollo de su objeto social, pues se consideran gastos preliminares y necesarios para la futura ejecución urbanística objeto de la Sociedad y que revertirán en el futuro cuando comiencen las obras de urbanización. Y la otra parte de existencias comprende la compra de terrenos a la entidad Adif, así como las obras realizadas en el marco de las adendas suscritas con ADIF.

Las existencias de obras ferroviarias serán certificadas en el futuro y su recuperación se producirá mediante la compensación con los suelos desafectados de uso ferroviario que la Sociedad recibirá de Adif según se dispone en el Convenio suscrito con Adif con fecha 13 de julio de 2006, para la transmisión a la Sociedad de los suelos liberados de su uso ferroviario como consecuencia de la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de València.

Por su lado las obras, proyectos, gastos variables y gastos de gestión derivados de las obras de urbanización se recuperarán en forma de cuotas de urbanización que recaerán sobre los propietarios de terrenos (incluida la propia Sociedad entre ellos, en la parte correspondiente).

Los terrenos de la Sociedad serán aportados en la reparcelación para obtener a cambio las parcelas de resultado a que resulte acreedora. Dichas parcelas de resultado se pondrán a la venta.

Así, en el ejercicio 2007 la Sociedad adquirió a Adif el primer terreno desafectado de su uso ferroviario, situado en la calle Filipinas número 2 de la ciudad de València, en virtud del

convenio de fecha 13 de junio de 2006 (véase Nota 1). El coste de adquisición ascendió a 29.270.497,00 euros, de los cuales 28.696.565,50 euros corresponden a la cuenta a pagar a Adif y que fue compensada con una facturación anticipada ha dicho organismo por este importe.

En aplicación de la Orden de segregación de activos PRE/2443/2013, de 27 de diciembre (BOE de 28 de diciembre 2013), en este ejercicio se ha modificado la cuenta que recoge este importe que se había asignado a Adif y se ha asignado a Adif Alta Velocidad.

A 31 de diciembre de 2020, el saldo de facturación anticipada a Adif -Alta Velocidad en concepto de obra ferroviaria asciende a 28.696.565,50 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2019 pero asignada a Adif) y se encuentra clasificada en el epígrafe “Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar - Anticipos de clientes” del pasivo corriente del balance de situación abreviado a dicha fecha.

El 14 de octubre de 2009 se segregó el terreno adquirido a Adif, el 26 de abril de 2007, en dos partes. En una de ellas se disgregó el aprovechamiento urbanístico y el suelo junto con los edificios en él enclavados se cedió al Ayuntamiento de València, siguiendo las disposiciones del Convenio formalizado el 14 de septiembre de 2008 entre el Ayuntamiento de València y Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., manteniendo la Sociedad la titularidad de la reserva del aprovechamiento urbanístico asociado a la parcela y edificios cedidos.

En cualquier caso, dada la finalidad única por la que se constituyó la Sociedad, su carácter instrumental para tal fin y la capacidad para la repercusión a los Accionistas tanto de los costes directos como de los relacionados con el funcionamiento de la Sociedad, se ha considerado oportuno imputar a las partidas de activo correspondientes (deudores o existencias, según corresponda) la totalidad de costes devengados por la Sociedad conforme a criterios analíticos de reparto.

## 10. Situación fiscal.

### 10.1. Saldos corrientes con las Administraciones Públicas.

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

#### Saldos deudores

	2020	2019
Activos por impuesto diferido	4.754,93	4.754,93
<b>Total no corriente</b>	<b>4.754,93</b>	<b>4.754,93</b>
Hacienda Pública deudora por IVA	21.664,66	7.933,77
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	2.709,08	4.634,41
<b>Total corriente</b>	<b>24.373,74</b>	<b>12.568,18</b>

Al saldo de la cuenta Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades se incorpora el importe de 1.507,34 euros correspondiente a las retenciones a cuenta del Impuesto de sociedades realizadas en el ejercicio 2020 y cuya devolución se solicitará en plazo y forma.

Al 31 de diciembre de 2020, la Sociedad cuenta en su activo con la cantidad de 21.664,66 euros (7.933,77 euros en 2019) por el concepto de Hacienda Pública deudora por IVA a devolver. Dicho importe se deriva en su mayor parte del IVA soportado en las facturas recibidas por la Sociedad en relación con las obras que se están realizando, cuya deducibilidad, según el criterio de la Agencia Tributaria, viene determinada por el momento del pago de las mismas o, en su defecto, por el momento en el que tenga lugar la puesta a disposición de las obras.

#### Saldos acreedores

	2020	2019
Hacienda Pública acreedora por Retenciones Practicadas	7.567,27	15.222,60
Organismos de la Seguridad Social acreedores	4.633,09	4.711,14
Hacienda pública acreedora por IVA	0,00	2.250.288,14
<b>Total</b>	<b>12.200,36</b>	<b>2.270.221,88</b>

### 10.2. Conciliación entre el resultado contable y la base imponible fiscal.

La base imponible durante el ejercicio 2020 tiene la siguiente composición:

	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-199.334,39	
Impuesto sobre sociedades		
Diferencias permanentes:	201.585,05	
Diferencias temporarias:		
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores		2.250,66
Base imponible (resultado fiscal)	0,00	

La base imponible durante el ejercicio 2020 sufrió modificaciones derivadas de ajustes permanentes por deterioros y gastos no deducibles.

La base imponible durante el ejercicio 2019 tiene la siguiente composición:

	CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	
	AUMENTOS	DISMINUCIONES
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	1.782.813,57	
Impuesto sobre sociedades	0,00	
Diferencias permanentes:	5.483,08	
Diferencias temporarias:	0,00	5.688.885,37

Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores	0,00	
Base imponible (resultado fiscal)	-3.900.588,72	

El detalle de las bases imponibles negativas en el ejercicio 2020, junto con el gravamen y el ejercicio en el que se generaron es el siguiente (en euros):

Año de generación	Base imponible pte. de compensar	Base imponible aplicada	Crédito fiscal
2005	1.257,93		361,35
2006	6.312,47		1.893,74
2007	8.392,11		2.098,03
2008	1.339,37		401,81
2019	3.900.588,72	2.250,66	0,00
<b>Total</b>	<b>3.917.890,60</b>	<b>2.250,66</b>	<b>4.754,93</b>

El detalle de las bases imponibles negativas en el ejercicio 2019, junto con el gravamen y el ejercicio en el que se generaron es el siguiente (en euros):

Año de generación	Base imponible pte. de compensar	Base imponible aplicada	Crédito fiscal
2005	1.257,93		361,35
2006	6.312,47		1.893,74
2007	8.392,11		2.098,03
2008	1.339,37		401,81
<b>Total</b>	<b>17.301,88</b>	<b>0,00</b>	<b>4.754,93</b>

### 10.3. Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción correspondiente (cuatro ejercicios para todos los impuestos). Al cierre del ejercicio 2020 la Sociedad no tiene abierto expediente alguno en este sentido.

Los Administradores de la Sociedad consideran que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que, aún en caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

## 11. Ingresos y gastos.

### 11.1. Prestaciones de servicios.

En el ejercicio 2020, se ha obtenido una serie de ingresos como consecuencia de las cuotas de urbanización correspondientes con el objeto social de la Sociedad, el importe de dichas prestaciones asciende a 239.758,53 euros, también se han obtenido ingresos por arrendamientos de solares para la instalación de vallas publicitarias por importe de 7.933,34 euros y se ha obtenido un ingreso 53.908,21 euros por el pago por adelantado de unos trabajos que tenían que haber sido abonados por la UTE URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL, resultando un importe total de 301.600,08 euros. En el ejercicio 2019, se produjo una serie de ingresos como consecuencia de las cuotas de urbanización correspondientes con el objeto social de la Sociedad por importe de 844.918,09 euros, así mismo se obtuvo unos ingresos por arrendamientos por importe de 18.066,66 euros resultando un importe total de 862.984,75 euros.

### 11.2. Cargas sociales.

Las cargas sociales de la partida de “Gastos de personal” se desglosan de la siguiente forma (en euros):

	2020	2019
Seguridad Social a cargo de la empresa	45.116,46	44.643,27
Otras cargas sociales	338,49	402,54
<b>Total Cargas Sociales:</b>	<b>45.454,95</b>	<b>45.045,81</b>

### 11.3. Servicios exteriores.

El saldo de este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro (en euros):

	2020	2019
Arrendamientos	0,00	200,40
Reparaciones y conservación	1.070,00	0,00
Servicios de profesionales independientes	87.821,82	80.440,90
Transportes	80,64	1.287,14
Primas de Seguro	7.593,49	3.756,16
Servicios bancarios y similares	5.939,71	-22,67
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	33,64	5.572,76
Suministros	2.490,42	28.784,94
Otros servicios	31.419,36	33.409,59
<b>Total Servicios exteriores</b>	<b>136.449,08</b>	<b>153.429,22</b>

### 11.4. Otros resultados de explotación.

El saldo de este epígrafe se detalla en el siguiente cuadro (en euros):

	2020	2019
Gastos excepcionales	0,00	6.607,63
Ingresos excepcionales	251,24	0,00
<b>Total</b>	<b>251,24</b>	<b>6.607,63</b>

Los Ingresos Excepcionales del año 2020, se corresponden con un “bonus” por no siniestralidad otorgado por la mutua UMIVALE.

Los gastos extraordinarios del 2019 se corresponden con:

- Penalización por anulación contrato Iberdrola antes del plazo de finalización (por traspaso del contrato al Ayuntamiento) importe 3.631,29 euros.
- Recargo IBI's por importe de 2.976,34 euros.

## 12. Provisiones y contingencias.

### Provisiones

El detalle de las provisiones, así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios 2020 y 2019, son los siguientes (en euros):

#### Ejercicio 2020

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	23.862,77	2.250,66	0,00	26.113,43
<b>Total</b>	<b>23.862,77</b>	<b>2.250,66</b>	<b>0,00</b>	<b>26.113,43</b>

#### Ejercicio 2019

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	21.356,03	2.506,74	0,00	23.862,77
<b>Total</b>	<b>21.356,03</b>	<b>2.506,74</b>	<b>0,00</b>	<b>23.862,77</b>

### Obligaciones con el personal.

Tres de los empleados de la Sociedad mantienen contratos de obra y servicio o Alta Dirección, cuya extinción se producirá una vez culminado el objeto social de la misma. En cumplimiento de la normativa legal vigente, según el artículo 49 del RD por el que se aprueba el Texto Refundido del Estatuto de los trabajadores, queda establecido que a la finalización del contrato de obra, el trabajador tendrá derecho a recibir una indemnización de cuantía equivalente a la parte proporcional de la cantidad que resultaría de abonar ocho días de salario por cada año de servicio, o la establecida, en su caso, en la normativa específica que sea de aplicación, según el

Real Decreto 1382/1985, de 1 de agosto, por el que se regula la relación laboral de carácter especial del personal de Alta Dirección.

Consecuentemente, los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2020 y 2019 incluyen una provisión por el importe devengado de la futura indemnización a percibir por los trabajadores contratados bajo la mencionada fórmula de obra y servicio o Alta Dirección.

#### Contingencias

La Sociedad ha recibido dos demandas por reclamación de cantidad, interpuestas por la UTE y por la Dirección Técnica de las obras del Parque Central de Valencia Zona de Russafa, que se siguen ante los Juzgados de Primera Instancia nº2 y nº 7, respectivamente, esgrimiendo el perjuicio económico causado por el mayor plazo en la ejecución de las obras sobre el inicialmente previsto. No obstante, la Sociedad, de acuerdo con la opinión de sus asesores, no ha dotado ninguna provisión al respecto ya que estima que, aunque no sea posible determinar las posibles contingencias que podrían derivarse de las citadas demandas judiciales, los eventuales pasivos resultantes no afectarían de manera significativa a las cuentas anuales abreviadas adjuntas.

### 13. Información sobre Medio Ambiente.

La Dirección de la Sociedad considera que las posibles contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente que al 31 de diciembre de 2020 y 2019 mantiene la Sociedad no tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales abreviadas.

### 14. Operaciones con partes vinculadas.

#### 14.1. Operaciones con vinculadas.

- a) Los saldos de operaciones con entidades vinculadas en el ejercicio 2020, se corresponden con los siguientes datos:

Entidad	Naturaleza/Características operación	I/G*	Importe total en Euros[1]
Ayto. València	Impuesto Bienes Inmuebles	G	54.030,56
	Impuesto de Actividades Económicas	G	5.604,37
Adif AV	Gastos de mantenimiento de la oficina	G	21.947,76

- b) Los saldos de operaciones con entidades vinculadas en el ejercicio 2019, se corresponden con los siguientes datos:

Entidad	Naturaleza/Características operación	I/G*	Importe total en Euros[1]
Ayto. València	Impuesto Bienes Inmuebles	G	133.606,87
	Impuesto de Actividades Económicas	G	417,12
Adif AV	Gastos de mantenimiento de la oficina	G	26.556,72

\* I/G (I: Ingreso; G: Gasto, es VPC la que registra el ingreso/gasto)

- c) Al 31 de diciembre de 2020 y 2019 quedaba pendiente por saldar la cuenta con Adif-Alta Velocidad correspondiente a la ejecución de permuta, es decir, del saldo que tiene pendiente la Sociedad de entregar a Adif-Alta Velocidad en obra ferroviaria, cuyo detalle es el siguiente (en euros):

	2020	2019
Anticipo de clientes	28.696.565,50	28.696.565,50

- d) Subvenciones con la Generalitat Valenciana: en la Nota 8.3 de esta memoria abreviada se detallan los movimientos realizados por este concepto.
- e) Participaciones y cargos de los Administradores y de las personas vinculadas a las mismas en otras sociedades.

Los Administradores de la Sociedad han comunicado a los demás miembros del Consejo de Administración que durante el ejercicio comprendido entre el 1 de enero de 2020 y el 31 de diciembre de 2020 y hasta la fecha de formulación, no se ha producido situación alguna de conflicto de interés, directo o indirecto, por su parte ni por la de las personas vinculadas a ellos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital.

#### 14.2. Retribuciones al Consejo de Administración y a la Alta Dirección.

Las retribuciones percibidas durante los ejercicios 2020 y 2019 por los miembros del Consejo de Administración, 7 hombres y 5 mujeres en 2020 (8 hombres y 4 mujeres, en 2019), y la Alta Dirección de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., (1 hombre) clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en euros):

	2020		2019	
	Sueldos	Dietas	Sueldos	Dietas
Consejo de Administración	0,00	0,00	0,00	0,00
Alta Dirección	99.951,88	14,70	99.951,88	78,75

La Sociedad no tiene concedidos anticipos o créditos y no se han asumido obligaciones por cuenta de los Administradores y del personal de la Alta Dirección a título de garantía. Asimismo, la Sociedad no tiene contraídas obligaciones en materia de pensiones y de seguros de vida con respecto a antiguos o actuales Administradores de la Sociedad o personal de la Alta Dirección.

## 15. Otra información.

### 15.1. Personal.

El número medio de personas empleadas es de 3, entre las que una mujer realiza funciones de Relaciones Públicas y Comunicación, el resto hombres, durante los ejercicios 2019 y 2018, detallado por categorías, es el siguiente:

Categorías	2020	2019
Alta Dirección	1	1
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	1	1
Personal auxiliar	-	-
Marketing y RRPP	1	1
<b>Total</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

Los datos de la plantilla media no difieren del número de empleados al cierre del ejercicio.

### 15.2. Honorarios de auditoría.

Durante el ejercicio 2020 los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y gastos por servicios prestados por el auditor de la Sociedad GRANT THORNTON S.L.P. han ascendido (IVA no incluido) a 10.000 euros (9.000,00 euros importe en 2019).

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2020 y 2019, con independencia del momento de su facturación.

### 15.3. Acuerdos fuera de balance.

La Sociedad ha celebrado los siguientes acuerdos:

- A) Con fecha 13 de julio de 2006, la Sociedad y el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias Adif, suscribieron un convenio para la transmisión a la Sociedad de los suelos liberados de su uso ferroviario como consecuencia de la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de València.
- B) Acuerdo Marco regulador de las relaciones de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) para la realización de estudios, proyectos y obras correspondientes a las actuaciones derivadas del convenio de 26 de febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de València, Renfe y GIF para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de València. Este Acuerdo fue suscrito el 1 de febrero de 2008 con el objeto de regular un marco de encomiendas mutuas entre Adif y la Sociedad de estudios, proyectos, obras y asistencias técnicas de dirección y control de las actuaciones.

- C) Adenda al Acuerdo Marco regulador de las relaciones de “Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.” con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la encomienda de la ejecución de las obras correspondientes al proyecto constructivo de red arterial ferroviaria de València “Canal de acceso. Fase 1<sup>a</sup>” del nuevo acceso ferroviario de alta velocidad levante Madrid – Castilla la Mancha – Comunidad Valenciana – Región de Murcia, así como para la encomienda de la dirección de las obras, la asistencia técnica a la dirección, la coordinación de seguridad y salud laboral y la asistencia para el control medioambiental de dichas obras, previstas en el convenio suscrito, el 26 de febrero de 2003, entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de València, Renfe y GIF, para la remodelación de la red arterial ferroviaria de València. La Adenda correspondiente al Canal de Acceso Fase 1, suscrita el 12 de mayo de 2008, tuvo un presupuesto de 34,7 millones de euros. En el desarrollo de las obras y conforme con lo dispuesto en la propia Adenda, el Consejo de Administración autorizó un suplemento de presupuesto por importe de 8,8 millones de euros para abordar obras complementarias. El importe invertido total ascendió a 32.242.686,00 euros, IVA no incluido o bien 37.605.467,61 euros IVA incluido.
- D) Adenda al Acuerdo Marco regulador de las relaciones de “Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.” con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la encomienda de la ejecución de las obras correspondientes al proyecto constructivo de red arterial ferroviaria de València “Canal de acceso. Fase 2<sup>a</sup>” del nuevo acceso ferroviario de alta velocidad Levante. Madrid – Castilla la Mancha – Comunidad Valenciana – Región de Murcia, así como para la encomienda de la dirección de las obras, la asistencia técnica a la dirección, la coordinación de seguridad y salud laboral y la asistencia para el control medioambiental de dichas obras, previstas en el convenio suscrito, el 26 de febrero de 2003, entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana, el Ayuntamiento de Valencia, Renfe y GIF, para la remodelación de la red arterial ferroviaria de València. Esta Adenda, suscrita el 8 de julio de 2008 encomienda a Adif la ejecución de las obras del Canal de Acceso Fase 2<sup>a</sup> con un importe máximo de 97,8 millones de euros (IVA incluido). Al anterior convenio se sumó una Adenda al Acuerdo Marco regulador de las relaciones de "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A." con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la encomienda de la dirección y ejecución de la descontaminación de los suelos, en relación con las obras correspondientes al Proyecto constructivo de red arterial ferroviaria de València, Canal de acceso. Fase II del Nuevo Acceso Ferroviario de Alta Velocidad Levante. Madrid - Castilla la Mancha - Comunidad Valenciana - Región de Murcia. Esta Adenda, suscrita el 19 de junio de 2009 encomienda al Adif la dirección y ejecución de la descontaminación de los suelos en el ámbito del Canal de Acceso Fase 2<sup>a</sup> por un importe máximo de 4,88 millones de euros (IVA incluido). El importe invertido entre obra y descontaminación de suelo asciende a 76.693.193,24 euros IVA no incluido o bien 88.951.935,00 euros IVA incluido.
- E) Convenios suscritos en distintas fechas con los propietarios de un total de 40 de las 45 parcelas de suelo urbano del ámbito de planeamiento de la Actuación Integrada Parque Central afectadas por las distintas fases del Canal de Acceso. Las cinco parcelas de las

que no se suscribieron convenios se corresponden con titularidades o domicilios de titulares desconocidos.

- F) También es relevante el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de València, "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A." y "Parque Central Agente Urbanizador, S.L." para la ocupación temporal del suelo afectado por la obra "Canal de Acceso" y para anticipar la demolición de las edificaciones en desuso, suscrito en València el 6 de octubre de 2008.

Mediante este Convenio, Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. ha financiado hasta su resarcimiento en el proceso de reparcelación, la tasación y los proyectos y obras de demolición de las naves industriales en desuso que ocupaban las parcelas detalladas en el Convenio (antiguas naves de MACOSA). El coste de estas actuaciones se ha elevado a unos 1.251.233,85 euros IVA no incluido.

- G) Acuerdo Marco con el Ayuntamiento de València para la realización de los estudios, proyectos y obras correspondientes al desarrollo y ejecución de la Actuación Urbanística Parque Central, derivada del convenio firmado en 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de València, Renfe y Adif para la remodelación de la red arterial ferroviaria de València, suscrito el 10 de septiembre de 2009. Por este acuerdo, la Sociedad realizará las contrataciones de servicios que se requieran para elaborar el Proyecto de Urbanización (integrante de la Alternativa Técnica del Programa de Actuación Integrada de la citada Unidad de Ejecución), la proposición jurídico-económica y el Proyecto de Reparcelación, lo que ya ha sido realizado. El acuerdo establece que Valencia Parque Central convocará previamente un Concurso Internacional para el diseño del Parque Central y su incorporación al Proyecto de Urbanización, de acuerdo a las bases que redactará y aprobará el Ayuntamiento de València. Lo que ha sido también realizado con éxito.

Los últimos tres pasos relacionados con este Acuerdo Marco han sido la aprobación del correspondiente Programa de Actuación Integrada (PAI) en junio de 2014; la aprobación del Proyecto de Reparcelación, y la ejecución de las obras del Parque Central Zona Russafa Malilla.

- H) Adenda al acuerdo marco regulador de las relaciones de "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A." con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la encomienda de la dirección y redacción del Proyecto constructivo de red arterial ferroviaria de València, Canal de acceso, Fase III del Nuevo Acceso Ferroviario de Alta Velocidad Levante. Madrid - Castilla la Mancha - Comunidad Valenciana - Región de Murcia, suscrita el 8 de enero de 2010. El importe invertido ha ascendido a 801.697,99 euros IVA no incluido o 947.132,60 euros IVA incluido.
- I) Convenio Regulador de la Aportación Económica de la Generalitat Valenciana a la Actuación "Valencia Parque Central" comprometida en el Convenio de 26 de febrero de 2003 entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat, el Ayuntamiento de Valencia, Renfe y GIF para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad de València, suscrito el 26 de enero de 2011 y en el que se concretan las fórmulas y plazos

de aportación por la Generalitat de sus 75 millones de euros. Modificado por la Adenda de 7 de febrero de 2003. (Ver Notas 1 y 8.3).

- J) Adenda al acuerdo marco regulador de las relaciones de "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A." con el administrador de infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la redacción y dirección del proyecto de "Adaptación de la Pasarela Peatonal Amparo Iturbi, suscrita el 19 de noviembre de 2012 por importe de 18.900 euros IVA no incluido, con el fin de mejorar el acceso de los ciudadanos a las dotaciones que se vayan urbanizando a ambos lados de las vías durante las obras de soterramiento en el barrio de Malilla.
- K) Adenda al acuerdo marco regulador de las relaciones de "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A." con el administrador de infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la Dirección Facultativa de las Obras de "Adaptación de la Pasarela Peatonal Amparo Iturbi", por un importe de 14.550,00 euros IVA no incluido, suscrita el 24 de junio de 2013.
- L) Adenda al acuerdo marco regulador de las relaciones de "Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003 S.A." con el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), para la Redacción y Dirección de un Estudio de diseño y fases de construcción de las actuaciones pendientes de ejecución (Canal de Acceso, Estación Central y Túnel Pasante), por un importe de 300.000 euros IVA no incluido, suscrita el 24 de junio de 2013. En 29 de abril de 2016 se autorizó un anexo de esta Adenda por un importe de 75.000 euros IVA no incluido.
- M) Convenio entre la Generalitat Valenciana, Adif Alta Velocidad y Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., con el objeto de regular la cesión del derecho de la Generalitat Valenciana del Programa Operativo Feder CV 2007-2013, en la Actuación "04.17.01 Inf-Dgt//Remodelación Red Arterial Ferroviaria de la Ciudad De València", suscrito el 30 de diciembre de 2013 (Ver Nota 1).
- N) Acuerdo de Cooperación por el que se sientan las bases de la integración del ferrocarril en la ciudad de València, de 9 de abril de 2019, que actualiza la estrategia de construcción de las obras de soterramiento, las reglas de cofinanciación y otros aspectos del Convenio 2003, al tiempo que adapta dicho Convenio 2003 a la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (Ley 40/2015, de 1 de octubre).

#### **15.4. Estructura del Capital.**

Según se indica en las Notas 1 y 8, la Sociedad es una entidad de capital público, constituida con el objeto de promover la remodelación de la red arterial ferroviaria en la ciudad de València, con cuyo fin sus accionistas han dotado a la Sociedad de los recursos propios iniciales.

### **15.5. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición Adicional tercera: “Deber de información” de la Ley 12/2010, de 5 de julio.**

En cumplimiento de lo establecido en la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y lo estipulado en la Resolución del 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, el periodo medio de pago de la Sociedad durante el ejercicio 2020 ha sido de 0 días, lo que indica que las facturas se han abonado dentro de los plazos, menos de 30 días desde la certificación de la misma, que establece la ley (en el ejercicio 2019 también fue de 0 días).

El periodo medio de pago a proveedores se define como el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación. En este sentido y para las facturas correspondientes a ejecución de obras de urbanización se ha considerado como fecha de entrega de los bienes la fecha de certificación de obra aceptada por la Sociedad. El periodo medio ponderado (PMP) de pagos se ha calculado como el cociente formado por el saldo medio de acreedores comerciales en el numerador y en el denominador las compras netas y gastos por servicios exteriores.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales y conforme a las disposiciones transitorias establecidas en la Ley 15/2010, de 5 de julio, es de 60 días para la compra de otros bienes y servicios. Dicha Ley ha sido modificada por la Ley 11/2013 de 26 de julio que establece, desde su fecha de aplicación, un máximo legal de 30 días excepto que exista un acuerdo entre las partes con un plazo máximo de 60 días.

### **16. Hechos Posteriores.**

No se han producido hechos posteriores significativos.

## VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A.

El Consejo de Administración de la Sociedad VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A., con fecha 31 de marzo de 2021, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2020, contenidas en este documento de 52 páginas, en cumplimiento de la obligación legal establecida en el artículo 253.2 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio. Conforme a la legislación vigente no es preceptiva la formulación del Informe de Gestión.

Presidente

Sr. D. Pedro Saura García

Vicepresidente 1º

Vicepresidente 2º

Vicepresidenta 3ª

  
Sr. D. Joan Ribó Canut

  
Sr. D. Arcadi España  
García

Sra. D.ª Isabel Pardo de  
Vera

Consejeros:

Sra. D<sup>a</sup>. Elena González Gómez

Sr. D. José Antonio Alonso Martín-Loeches

Sr. D. Jorge Ballesteros Sánchez

Sr. D. Manuel Martínez Cepeda

Sra. D<sup>a</sup> Sandra Gómez López

Sr D/ Sergi Campillo Fernández

Sra. D<sup>a</sup>. María Pérez Herrero

Sra. D<sup>a</sup>. Inmaculada Orozco Ripoll