

Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.

Cuentas Anuales Abreviadas del ejercicio 2016

Incluye Informe de Auditoría de Cuentas Anuales

Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Abreviadas

A los Accionistas de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas adjuntas de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2016, 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.

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 Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la nota 1.1 de la memoria abreviada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales abreviadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales abreviadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales abreviadas, con el fin de diseñar los 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 entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales abreviadas tomadas en su conjunto.

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

Fundamento de la opinión con salvedades

Tal y como se indica en la nota 9 de la memoria abreviada adjunta, Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A. adquirió a ADIF en el ejercicio 2007 el primer terreno desafectado de uso ferroviario en virtud del convenio de 26 de febrero de 2003 para la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia. El citado terreno se segregó en dos partes en el año 2009, cediéndose una parte al Ayuntamiento de Valencia, manteniendo la Sociedad la titularidad de la reserva de aprovechamiento urbanístico asociado a la parcela y edificios cedidos. En el transcurso de nuestro trabajo no hemos tenido acceso a una tasación actualizada realizada por un experto independiente de los terrenos del ámbito de actuación del Parque Central, donde se encuentra la parcela finalista pendiente de asignar a la Sociedad y los derechos de aprovechamiento urbanístico de su propiedad. En consecuencia, no hemos podido obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para determinar la razonabilidad del importe registrado por la Sociedad al 31 de diciembre de 2016 por los citados derechos de aprovechamiento urbanístico, que asciende a 31.213 miles de euros (31.087 miles de euros al 31 de diciembre de 2015). Esta circunstancia supuso una salvedad en el informe de auditoría del ejercicio anterior, emitido por otros auditores.

Opinión con salvedades

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del hecho descrito en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", 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 2016, 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 y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Párrafos de énfasis

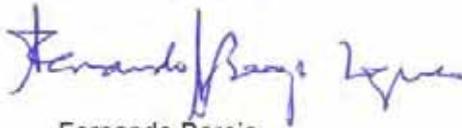
Llamamos la atención acerca de lo indicado en la Nota 1 de la memoria abreviada del ejercicio 2016 adjunta, en la que se menciona que las actuaciones ferroviarias pendientes están sujetas a las disponibilidades financieras de las Administraciones Públicas para la ejecución de infraestructuras y a la adopción de la alternativa técnica recomendada para el redimensionamiento del proyecto, compaginando el desarrollo urbanístico con la ejecución de las obras ferroviarias. La Sociedad prevé el equilibrio financiero del proyecto contando con el apoyo de las Administraciones Públicas implicadas en el mismo, responsables en última instancia de su ejecución y de garantizar su financiación. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Llamamos la atención acerca de lo indicado en la Nota 7.2 de la memoria abreviada del ejercicio 2016 adjunta, en la que se menciona que la Sociedad ha solicitado y obtenido de sus accionistas las aportaciones necesarias para atender los vencimientos del préstamo suscrito el 31 de marzo de 2014, quedando pendiente de aprobación el contrato de préstamo participativo, mediante el cual se regulan las aportaciones realizadas y a realizar por los accionistas, con destino finalista en las amortizaciones del principal ordinarias y gastos financieros correspondientes al citado contrato de préstamo. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Párrafo sobre otras cuestiones

Con fecha 6 de junio de 2016 otros auditores emitieron su informe de auditoría acerca de las cuentas anuales abreviadas formuladas del ejercicio 2015 en el que expresaron una opinión con salvedades.

Grant Thornton



Fernando Baroja

16 de junio de 2017



GRANT THORNTON, S.L.P.

Año 2017 Nº 30/17/01085
COPIA

.....
Informe de auditoría de cuentas sujetas
a la normativa de auditoría de cuentas
empañada o internacional
.....

CUENTAS ANUALES



VALENCIA PARQUE CENTRAL

CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2016

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 2016
(Importes en Euros)

BALANCE DE SITUACION	Nota	2016	2015
A) ACTIVO NO CORRIENTE		7.983,30	9.260,85
I. Inmovilizado intangible	Nota 5	0,00	254,86
3. Patentes, licencias, marcas y similares		0,00	254,86
II. Inmovilizado material		2.071,43	3.094,12
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	Nota 4	2.071,43	3.094,12
V. Inversiones financieras a largo plazo	Nota 7.1	1.156,94	1.156,94
5. Otros activos financieros		1.156,94	1.156,94
VI. Activos por impuesto diferido	Nota 10.1 y 10.2	4.754,93	4.754,93
B) ACTIVO CORRIENTE		219.665.445,82	215.369.031,31
II. Existencias	Nota 9	183.799.447,12	173.503.331,16
3. Productos en curso		183.799.447,12	173.503.331,16
6. Anticipos a proveedores		0,00	0,00
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		4.718.565,32	18.724.664,36
3. Deudores varios	Nota 1 y 8.3	4.664.340,00	18.660.140,00
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	54.225,32	64.524,36
V. Inversiones financieras a corto plazo		0,00	0,00
5. Otros activos financieros		0,00	0,00
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 7.3	31.147.433,38	23.141.035,79
1. Tesorería		31.147.433,38	23.141.035,79
TOTAL ACTIVO (A+B)		219.673.429,12	215.378.292,16

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

BALANCE SITUACION	Nota	2016	2015
A) PATRIMONIO NETO		23.404.515,90	23.404.515,90
A-1) Fondos propios		587.375,90	587.375,90
I. Capital	Nota 8.1	600.000,00	600.000,00
1. Capital escriturado		600.000,00	600.000,00
III. Reservas		342,38	342,38
1. Legal y estatutarias	Nota 8,2	209,51	209,51
2. Otras reservas		132,87	132,87
V. Resultados de ejercicios anteriores		-12.966,48	-12.966,48
2. Resultados negativos de ejercicios anteriores		-12.966,48	-12.966,48
VII. Resultado del ejercicio		0,00	0,00
A-2) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 8.3	22.817.140,00	22.817.140,00
B) PASIVO NO CORRIENTE		146.523.187,71	146.761.982,82
I. Provisiones a largo plazo	Nota 12	16.698,80	14.478,24
1. Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		16.698,80	14.478,24
II. Deudas a largo plazo		146.506.488,91	146.747.504,58
2. Deudas con entidades de crédito	Nota 7.2	80.000.000,00	98.740.978,01
3. Otros pasivos financieros	Nota 1	66.506.488,91	48.006.526,57
C) PASIVO CORRIENTE		49.745.725,51	45.211.793,45
III. Deudas a corto plazo	Nota 7.2	21.028.611,11	16.191.305,54
2. Deudas con entidades de crédito		21.028.611,11	16.191.305,54
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		28.717.114,40	29.020.487,91
1. Proveedores		1.683,47	285.067,67
3. Acreedores varios		1.066,95	21.118,68
6. Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 10.1	17.798,48	17.736,06
7. Anticipos de clientes	Nota 14	28.696.565,50	28.696.565,50
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)		219.673.429,12	215.378.292,17

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 2016
(Importes en Euros)

PERDIDAS Y GANANCIAS	Nota	2016	2015
A) OPERACIONES CONTINUADAS			
1. Importe neto de la cifra de negocios		0,00	413,22
a) Ventas	Nota 11,1	0,00	413,22
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	Nota 9	5.668.796,91	1.876.054,95
4. Aprovisionamientos		-5.302.362,69	-2.309.309,67
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-2.116,12	-2.193,79
c) Trabajos realizados por otras empresas		-5.259.245,96	-2.274.311,92
e) Otros inputs de explotación		-41.000,61	-32.803,96
5. Otros ingresos de explotación	Nota 11,4	0,00	177.668,68
6. Gastos de personal		-237.527,43	-233.677,45
a) Sueldos, salarios y asimilados		-196.974,35	-197.006,27
b) Cargas sociales	Nota 11,2	-38.332,52	-34.221,83
c) Provisiones		-2.220,56	-2.449,35
7. Otros gastos de explotación		-127.629,24	493.910,33
a) Servicios exteriores	Nota 11,3	-108.578,67	-154.742,07
b) Tributos		-19.050,57	648.652,40
8. Amortización del inmovilizado	Notas 4 y 5	-1.277,55	-5.060,06
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		0,00	0,00
14. Ingresos financieros		4.655.155,18	5.061.199,32
a) Incorporación al activo de gastos financieros	Nota 9	4.627.319,05	4.938.332,69
b) Otros ingresos financieros		27.836,13	122.866,63
15. Gastos financieros		-4.655.155,18	-5.061.199,32
b) Por deudas con terceros	Nota 7,2	-4.655.155,18	-5.061.199,32
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18)		0,00	0,00
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)		0,00	0,00
19. Impuestos sobre beneficios	Nota 10,2	0,00	0,00
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+19)		0,00	0,00
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+20)		0,00	0,00

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 2016 (Importes en Euros)

A) ESTADO ABREVIADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Los ingresos y gastos reconocidos corresponden al importe de las subvenciones concedidas en el ejercicio.

B) ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Ejercicio 2016

	Capital	Resultado de Ejercicio Anterior	Reserva Legal y Estatutarias	Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Subvenciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31.12.15	600.000,00	-12.966,48	209,51	132,87	-	22.817.140,00	23.404.515,90
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31.12.16	600.000,00	-12.966,48	209,51	132,87	-	22.817.140,00	23.404.515,90

Ejercicio 2015

	Capital	Resultado de Ejercicio Anterior	Reserva Legal y Estatutarias	Otras Reservas	Resultado del Ejercicio	Subvenciones y legados recibidos	Total
Saldo al 31.12.14	600.000,00	-12.966,48	209,51	132,87	-	16.152.800,00	16.740.175,90
Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	-	-	-	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	6.664.340,00	6.664.340,00
Saldo al 31.12.15	600.000,00	-12.966,48	209,51	132,87	-	22.817.140,00	23.404.515,90

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 2016

I. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA.	8
1.1. MARCO NORMATIVO DE INFORMACIÓN FINANCIERA APLICABLE A LA SOCIEDAD.	15
1.2. IMAGEN FIEL.	15
1.3. COMPARACIÓN DE LA INFORMACIÓN.	16
1.4. PRINCIPIOS CONTABLES NO OBLIGATORIOS APLICADOS.	16
1.5. ASPECTOS CRÍTICOS DE LA VALORACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LA INCERTIDUMBRE.	16
1.6. AGRUPACIÓN DE PARTIDAS.	17
1.7. CORRECCIÓN DE ERRORES.	17
1.8. CAMBIOS EN CRITERIOS CONTABLES.	17
2. APLICACIÓN DEL RESULTADO.	17
3. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.	17
3.1. INMOVILIZADO INTANGIBLE.	17
3.2. INMOVILIZADO MATERIAL.	18
3.3. ARRENDAMIENTOS.	19
3.4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	19
3.5. EXISTENCIAS.	20
3.6. TRANSACCIONES EN MONEDA EXTRANJERA.	21
3.7. IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS.	21
3.8. INGRESOS Y GASTOS.	22
3.9. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.	23
3.10. ELEMENTOS PATRIMONIALES DE NATURALEZA MEDIOAMBIENTAL.	24
3.11. COMPROMISOS CON EMPLEADOS.	24
3.12. TRANSACCIONES CON VINCULADAS.	24
3.13. PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES.	24
4. INMOVILIZADO MATERIAL.	25
5. INMOVILIZADO INTANGIBLE.	26
6. ARRENDAMIENTOS.	27
7. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	28
7.1. ACTIVOS FINANCIEROS.	28
7.2. PASIVOS FINANCIEROS.	28
7.2.1. PRÉSTAMO.	28
7.2.2. FINANCIACIÓN RECIBIDA DE ACCIONISTAS.	30
7.3. INFORMACIÓN SOBRE LA NATURALEZA Y NIVEL DE RIESGO DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	31
8. PATRIMONIO NETO.	31
8.1. CAPITAL SOCIAL.	31
8.2. RESERVA LEGAL.	33
8.3. SUBVENCIONES.	33
9. EXISTENCIAS.	33
10. SITUACIÓN FISCAL.	37
10.1. SALDOS CORRIENTES CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.	37
10.2. CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO CONTABLE Y LA BASE IMPONIBLE FISCAL.	38
10.3. EJERCICIOS PENDIENTES DE COMPROBACIÓN Y ACTUACIONES INSPECTORAS.	38
II. INGRESOS Y GASTOS.	38
11.1. VENTAS.	38
11.2. CARGAS SOCIALES.	39
11.3. SERVICIOS EXTERIORES.	39

11.4. OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN.	39
12. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS.	40
13. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.	40
14. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS.	41
14.1. OPERACIONES CON VINCULADAS.	41
14.2. RETRIBUCIONES AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y A LA ALTA DIRECCIÓN.	41
15. OTRA INFORMACIÓN.	42
15.1. PERSONAL.	42
15.2. HONORARIOS DE AUDITORÍA.	42
15.3. ACUERDOS FUERA DE BALANCE.	42
15.4. ESTRUCTURA DEL CAPITAL.	46
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.	46
16. HECHOS POSTERIORES.	47
17. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2016.	48

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 Valencia.

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 Valencia, 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 Valencia (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 Valencia.
 - 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 Valencia 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 Valencia, 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, en 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 Valencia, 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 su uso ferroviario como consecuencia de la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia. 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 m² 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, 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 Valencia en la Actuación "04.17.01 Inf-Dgt/Remodelación Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia" 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 18.152.800,00 euros y tiene además contabilizado y pendiente de pago un importe total de 4.664.340,00. 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 2013 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 Valencia 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.

Según el Acuerdo Undécimo del Convenio 2003, la Sociedad debe contribuir financieramente en los proyectos de Canal de Acceso Fase 3 y Estación Central, mediante las aportaciones de la Generalitat y con los resultados del desarrollo urbanístico, mientras que el Túnel Pasante y el CTT de Ancho Internacional serán financiados por el Grupo Fomento.

El Estudio Informativo del Eje Pasante fue objeto de Declaración de Impacto Ambiental publicada en el BOE del 11 de junio de 2008 y el 13 de junio de 2008 se aprobó el Estudio Informativo correspondiente. Por el túnel del Eje Pasante circularán: los servicios de Cercanías, con dos nuevas estaciones en Aragón y Universidad; los de Alta Velocidad de Valencia a Castellón, y los demás servicios de viajeros del Corredor Mediterráneo y del Corredor Mediterráneo-Cantábrico.

La Dirección General de Ferrocarriles tiene en redacción el proyecto de construcción del Eje Pasante mientras que el CTT de Ancho Internacional está en fase de redacción por parte de Adif, aunque no es imprescindible su disponibilidad en la situación actual y prevista a corto plazo.

Como se ha indicado anteriormente según el Acuerdo Undécimo del Convenio, los recursos que obtenga la Sociedad como consecuencia del desarrollo urbanístico se aplicarán a las obras ferroviarias de soterramiento del Canal de Acceso y a la construcción de la nueva Estación Central. Conforme con esto la situación particularizada de estas obras es la siguiente:

a) El proyecto básico del **CANAL DE ACCESO** se aprobó por la Dirección General de Infraestructuras Ferroviarias y cuenta con el informe preceptivo y favorable del artículo 7.3 de la Ley del Sector Ferroviario del Ayuntamiento de Valencia.

A partir del proyecto básico, las obras se han desglosado en, al menos, tres proyectos constructivos independientes.

Los dos primeros, "Canal de Acceso 1ª fase" y "Canal de Acceso 2ª fase" se encuentran terminados y en servicio. Esta última obra contiene, entre otros elementos, la estación Valencia Joaquín Sorolla y sus vías de acceso que atienden, como estación transitoria, los servicios AVE, ALVIA y EUROMED desde el 19 de diciembre de 2010.

El proyecto constructivo de la tercera fase del Canal se encuentra en revisión por parte de Adif.

b) En relación con la **ESTACIÓN CENTRAL**, el Proyecto Básico está finalizado y cuenta con el informe preceptivo y favorable del artículo 7.3 de la Ley del Sector Ferroviario del Ayuntamiento de Valencia. El proyecto de construcción se encuentra en redacción por Adif.

La inversión de la Sociedad en obras ferroviarias realizada hasta el 31 de Diciembre del 2016 correspondiente a las Adendas suscritas con Adif, se detalla en la tabla siguiente:

ACTIVIDADES	Presupuesto Adenda S/IVA	Contratado S/IVA	Pendiente de Contratar S/IVA	Completado
Canal de Acceso Fase 1	32.242.686,00	32.242.686,00		100,00 %
Canal de Acceso Fase 2	76.693.193,24	76.693.193,24		100,00 %
Canal de Acceso Fase	801.697,99	801.697,99		100,00 %
Estudios	402.342,20	314.482,31	87.859,89	78,16 %
Total	110.139.919,43	110.052.059,54	87.859,89	99,92 %

Las actuaciones ferroviarias pendientes están sujetas a las disponibilidades que permita la consolidación fiscal y otros compromisos que las administraciones públicas españolas se han propuesto llevar a cabo con la Eurozona y a las directrices que en relación con estas actuaciones se establezcan por las administraciones involucradas.

Ante la imposibilidad de aproximar una fecha de reinicio de las obras de soterramiento pendientes conforme están concebidas, se decidió realizar un Estudio Técnico que formulase alternativas de redimensionamiento y fases de construcción para adaptarse al contexto económico general. Este Estudio Técnico se encargó mediante una Adenda suscrita con Adif en fecha 24 de junio de 2013, fue entregado para su estudio por los accionistas en noviembre de 2015 y durante 2016 se ha trabajado en analizar y optimizar la alternativa recomendada por el estado.

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 Valencia 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 ha ejecutado 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 Valencia 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 Valencia, 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 Valencia. 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 Valencia 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.

La Sociedad ha iniciado la tramitación del Proyecto de Reparcelación de los terrenos de la Fase 1 A y su urbanización.

Basándose en la situación descrita anteriormente, la Sociedad presenta un resultado antes de impuestos de cero euros al 31 de diciembre de 2016, si bien los Administradores de la Sociedad entienden que ésta es una situación normal y lógica dada la gran 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, 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.

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.
- 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 2015 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas celebrada el 28 de junio de 2016.

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 2016, las correspondientes al ejercicio anterior, que formaban parte de las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015, aprobadas por la Junta General del Accionistas de fecha 28 de junio de 2016.

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 posibles 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 2016, 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.

Este marco financiero ha permitido la aprobación del PAI, la tramitación de la reparcelación y la ejecución de las primeras obras de urbanización. 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 reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2015.

1.8. Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio 2016 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2015.

2. Aplicación del resultado.

En el ejercicio 2016 el resultado del ejercicio es de cero euros (0,00 euros), por lo que no se espera distribución de resultados.

El resultado del ejercicio 2015 fue de cero euros (0,00 euros) euros, por lo que no hubo distribución de resultados.

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 2016 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 2016 la Sociedad ha dispuesto de un renting de equipos informáticos.

Arrendamiento operativo.

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 período 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.

Con relación a los derechos de aprovechamiento urbanístico en el ámbito de actuación del Parque Central y para actualizar el valor de los mismos, la Sociedad estima más apropiado esperar a la aprobación de la reparcelación definitiva, que identificará con exactitud el solar o solares que le correspondan y en consecuencia su valoración y la determinación de si existe un deterioro con relación a los importes registrados al 31 de diciembre de 2016.

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

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

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 abreviada.

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 7/8 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 se ha registrado provisión por este concepto por importe de 2,220,56 euros (2,449,35 euros en 2015), 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 por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

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 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes (en euros):

Ejercicio 2016

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Regulariza.	Saldo Final
Otras instalaciones	-	-	-	-	-
Mobiliario	15.277,29	-	-	-	15.277,29
Equipos para procesos de información	-	-	-	-	-
Otro inmovilizado material	3.331,92	-	3.331,92	-	-
Total coste	18.609,21	0,00	3.331,92	0,00	15.277,29

Amortización	Saldo inicial	Dotaciones	Reservas	Salidas	Saldo final
Otras Instalaciones	0,00	0,00	-	0,00	0,00
Mobiliario	-12.183,17	-1.022,69	-	0,00	-13.205,86
Equipos para procesos de Información	0,00	0,00	-	-	0,00
Otro Inmovilizado material	-3.331,92	0,00	-	3.331,92	0,00
Total amortización	-15.515,09	-1.022,69	0,00	3.331,92	-13.205,86

Coste Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	18.609,21	15.277,29
Amortizaciones	-15.515,09	-13.205,86
Deterioros	-	-
Total neto	3.094,12	2.071,43

Ejercicio 2015

Coste	Saldo Inicial	Entradas	Salidas	Regularizac.	Saldo Final
Otras instalaciones	6.419,77	-	6.419,77	-	0,00
Mobiliario	50.260,76	-	34.983,47	-	15.277,29
Equipos para procesos de información	2.067,25	-	2.067,25	-	0,00
Otro inmovilizado material	24.344,39	-	21.012,47	-	3.331,92
Total coste	83.092,17	0,00	64.482,96	0,00	18.609,21

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotaciones	Regano.	Salidas	Saldo final
Otras Instalaciones	-6.418,85	-0,92		6.419,77	0,00
Mobiliario	-44.449,98	-2.716,66		34.983,47	-12.183,17
Equipos para procesos de Información	-2.060,14	-7,11		2.067,25	0,00
Otro Inmovilizado material	-22.634,82	-1.709,57		21.012,47	-3.331,92
Total amortización	-75.563,79	-4.434,26	0,00	64.482,96	-15.515,09

Total Inmovilizado Material	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	83.092,17	18.609,21
Amortizaciones	-75.563,79	-15.515,09
Deterioros	-	-
Total neto	7.528,38	3.094,12

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y que siguen en uso por un importe de 10.099 euros

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados y que siguieran en uso.

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 2016 y 2015 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 2016 y 2015 ha sido el siguiente (en euros):

Ejercicio 2016

Caso	Saldo Inicial	Salidas	Saldo Final
Propiedad industrial	6.285,24	-	6.285,24
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00
Total coste	6.285,24	0,00	6.285,24

Amortizaciones	Saldo Inicial	Dotaciones	Saldo final
Propiedad Industrial	-6.030,38	-254,86	-6.285,24
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00
Total amortización	-6.030,38	-254,86	-6.285,24

Total Inmovilizado Intangible	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	6.285,24	6.285,24
Amortizaciones	-6.030,38	-6.285,24
Deterioros	-	-
Total neto	254,86	0,00

Ejercicio 2015

Coste	Saldo Inicial	Salidas	Saldo Final
Propiedad industrial	6.285,24	-	6.285,24
Aplicaciones informáticas	1.594,35	-1.594,35	0,00
Total coste	7.879,59	-1.594,35	6.285,24

Amortizaciones	Saldo Inicial	Dotaciones	Extinción	Saldo Final
Propiedad industrial	-5.404,58	-625,80	-	-6030,38
Aplicaciones informáticas	-1.594,35	-	1.594,35	0
Total amortización	-6.998,93	-625,80	1.594,35	-6030,38

Total Inmovilizado Intangible	Saldo Inicial	Saldo Final
Coste	7.879,59	6.285,24
Amortizaciones	-6.998,93	-6.030,38
Deterioros	-	-
Total neto	880,66	254,86

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene elementos de inmovilizado intangible totalmente amortizados por importe de 6.285,24 euros.

Al cierre del ejercicio 2015 la Sociedad no tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados y que siguieran en uso.

6. Arrendamientos.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tiene contratadas con los arrendadores las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusión de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de rentas pactadas contractualmente (en euros):

Arrendamientos Operativos	Valor Nominal	Valor Nominal
Cuotas mínimas	2016	2015
Menos de un año	6.138,24	6.135,18
Entre uno y cinco años	-	-
Total	6.138,24	6.135,18

En su posición de arrendatario, los contratos de arrendamiento más significativos que tiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2016, son los siguientes:

1.- Arrendamiento de una nave de 2.500,22 metros cuadrados, sita en Valencia. El contrato de arrendamiento se inició el 1 de julio de 2010 y la duración del mismo era de 2 años, pudiéndose renovar por periodos adicionales de 1 año, a voluntad de las partes, por lo que al 1 de julio de 2016, al igual que en el ejercicio pasado, se ha llevado a cabo la renovación del mismo. Asimismo, el importe por rentas pagadas y otros gastos de arrendamiento durante el ejercicio 2016 ha ascendido a 6.138,24 euros (6.135,18 euros en 2015). El contrato está referenciado a incrementos anuales en función del IPC, siendo actualmente la cuota mensual de 511,52 euros.

2.- Arrendamiento operativo de equipos informáticos (microinformática) por importe de 1.332,84 euros (1.332,84 euros en el ejercicio 2015).

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 2016 y 2015, ha sido el siguiente (en euros):

	2016	2015
Saldo Inicial	1.156,94	1.156,94
Adiciones	-	-
Retiros	-	-
Saldo final	1.156,94	1.156,94

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 tiene su vencimiento el 31 de marzo de 2021 y se garantiza su amortización y gastos financieros mediante aportaciones de los accionistas si la Sociedad no dispone de suficiencia financiera por sus propios ingresos con origen en la venta de suelos. Adicionalmente, este crédito establece la prenda sobre los derechos de crédito presentes y futuros derivados de los contratos de apertura de cuentas.

Su tipo de interés es Euribor más un diferencial del 4% y el periodo de interés semestral. Se establecen dos años de carencia y las amortizaciones de principal comenzarán el 31 de marzo de 2016. La Sociedad viene intentando reducir el margen aplicable que considera excesivo para las actuales condiciones de mercado.

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 Adif Alta Velocidad 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.

El importe de capital pendiente del préstamo al 31 de diciembre de 2016 es de 100.000.000,00 euros. El importe del epígrafe "Deudas con entidades de crédito" del pasivo corriente del balance abreviado incluye el capital pendiente de devolución a corto plazo según el cuadro de amortización vigente e intereses devengados y pendientes de pago por importe de 1.028.611,11 euros. Las amortizaciones semestrales previstas son:

Fecha	Importe
31 de marzo de 2017	10.000.000,00 euros
30 de septiembre de 2017	10.000.000,00 euros
31 de marzo de 2018	10.000.000,00 euros
30 de septiembre de 2018	10.000.000,00 euros
31 de marzo de 2019	10.000.000,00 euros
30 de septiembre de 2019	10.000.000,00 euros
31 de marzo de 2020	10.000.000,00 euros
30 de septiembre de 2020	10.000.000,00 euros
31 de marzo de 2021	20.000.000,00 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 al criterio del coste amortizado. Durante el ejercicio 2016 se han imputado 248.692,72 euros por los gastos de constitución del préstamo a la cuenta de pérdidas y ganancias (267.246,26 euros durante el ejercicio 2015).

Los intereses ordinarios devengados por este préstamo durante el ejercicio 2016 han ascendido a 4.406.462,46 euros (4.793.953,06 euros para 2015), de los cuales 3.377.851,35 euros fueron abonados en el ejercicio (3.602.647,52 euros intereses abonados en 2015), quedando pendientes 1.028.611,11 euros (1.191.305,54 euros para 2015) que se satisfarán el 30 de marzo de 2017

7.2.2. Financiación recibida de accionistas.

El 31 de marzo 2016, la Sociedad satisfizo la cuota de amortización parcial del Préstamo por importe de 7.488.415,55 euros, y los intereses devengados de 2.369.662,10 euros, desde el 30 de septiembre de 2015 hasta el 30 de marzo de 2016, con las aportaciones efectuadas por los socios siguientes:

	AMORTIZACIÓN	INTERESES	TOTAL
ADIF ALTA VELOCIDAD	2.995.366,22	947.864,84	3.943.231,06
AYUNTAMIENTO	2.496.138,52	789.887,37	3.286.025,88
RENFE OPERADORA	1.248.069,26	394.943,68	1.643.012,94
ADIF	748.841,56	236.966,21	985.807,77
TOTAL	7.488.415,55	2.369.662,10	9.858.077,65

Y el 30 de septiembre de 2016, la Sociedad satisfizo una nueva cuota de amortización parcial del Préstamo por importe de 7.500.000,00 euros, y los intereses devengados desde el 31 de marzo al 30 de septiembre de 2016 por importe de 2.199.494,79 euros, con las aportaciones efectuadas por los socios siguientes:

	AMORTIZACIÓN	INTERESES	TOTAL
ADIF ALTA VELOCIDAD	3.000.000,00 €	879.797,92 €	3.879.797,92 €
AYUNTAMIENTO	2.500.000,00 €	733.164,93 €	3.233.164,93 €
RENFE OPERADORA	1.250.000,00 €	366.582,47 €	1.616.582,47 €
ADIF	750.000,00 €	219.949,48 €	969.949,48 €
TOTAL	7.500.000,00 €	2.199.494,79 €	9.699.494,79 €

De conformidad con el Expositivo XIII del contrato de préstamo, las aportaciones de fondos a la Sociedad en función de su participación en el plan de amortizaciones de principal vigente, debe articularse mediante financiaciones de naturaleza subordinada o participativa. A tal fin, la Sociedad ha solicitado y obtenido de sus accionistas las aportaciones expuestas anteriormente para atender los vencimientos del préstamo de fechas 31 de marzo y 30 de septiembre de 2016. A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas queda pendiente de aprobación el contrato de préstamo participativo, mediante el cual se regulan las aportaciones realizadas y a realizar por los accionistas de la Sociedad, con destino finalista en las amortizaciones del principal ordinarias y gastos financieros correspondientes al contrato de préstamo suscrito el 31 de marzo de 2014.

No obstante no haberse formalizado aún el contrato de préstamo participativo, presentado en las Comisiones Ejecutivas de la Sociedad celebradas los días 9 de marzo y 26 de julio de 2016, las cantidades aportadas por el Ayuntamiento de Valencia, Adif Alta Velocidad, Adif y Renfe Operadora se han registrado al cierre del ejercicio 2016 como préstamos recibidos.

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.

Los principales riesgos del proyecto son los derivados de la erosión de las bases fundamentales del Convenio de 2003 como consecuencia de la persistencia de la crisis. Por un lado, la crisis reduce la presión sobre las necesidades de infraestructura y servicios ferroviarios por ralentización de la evolución de la demanda. Por otro, el mercado inmobiliario sigue en proceso de deflación y eliminación de stocks sin que se aprecien señales de reanimación y en un contexto de incertidumbre en cuanto a la duración de dicha tendencia. Por último, la política de la Unión Europea sobre consolidación fiscal reduce el margen de maniobra de los presupuestos públicos.

Para paliar dichos riesgos la Sociedad (1) frenó radicalmente su ritmo de endeudamiento y ha reducido el endeudamiento total, (2) ha dividido en fases la urbanización, (3) estudia fases de ejecución de las obras de soterramiento, mientras los accionistas suscriptores del Convenio mantienen la voluntad de acción que comprometieron en su día.

8. Patrimonio Neto.

8.1. Capital Social.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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 Valencia	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.-
		600.000.-

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, tiene en su contabilidad documentos contables de Reconocimiento de obligación y propuesta de pago por un total de 22.817.140,00 euros (0 euros de 2016, 6.664.340,00 euros de 2015, 5.331.470,00 euros de 2014, 6.664.330,00 euros para 2013; 1.300.000,00 euros para 2012; 2.857.000,00 euros para 2011). El concepto de estos documentos contables es "Remodelación Red Arterial Ferroviaria Actuación Valencia Parque Central". En el ejercicio 2016 la Sociedad ha cobrado 13.995.800,00 euros (siendo en 2015 los cobros de 1.300.000,00 euros), quedando pendientes de cobro 4.664.340,00 euros al cierre de 2016 (18.660.140,00 euros, pendientes al cierre de 2015) que figuran registrados en el epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar- Deudores varios" del activo corriente del balance abreviado.

9. Existencias.

Los movimientos de este epígrafe durante los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2016

El desglose de la Existencias del ejercicio 2016 queda como sigue:

	Saldo inicial	Adiciones	Abonos	Saldo final
A.U. OBRAS FASE 1A (GS)	1.551.078,36	4.153.730,23	0,00	5.704.808,59
A.U. OBRAS FASE 1B (GS)	1.137.421,43	0,00	0,00	1.137.421,43
A.U. DO FASE 1A (GS)	150.069,61	161.523,09	0,00	311.592,70
A.U. DO FASE 1B (GS)	82.400,00	0,00	0,00	82.400,00
A.U. PROYECTOS (GS)	3.526.457,83	28.530,00	0,00	3.554.987,83
A.U. HONORARIOS AYUNT (GS)	3.024,00	0,00	0,00	3.024,00
A.U. GASTOS DE GESTIÓN (GS)	823,05	0,00	0,00	823,05
A.U. GASTOS VARIABLES (GS)	127.489,13	331.205,84	0,00	458.694,97
A.U. DESCONTAMINACION (GS)	127.295,13	576.106,79	0,00	703.401,92
A.U. OTROS (GS)	115.833,49	93.421,50	0,00	209.254,99
A.U. GASTOS FINANCIEROS (GS)	769.760,83	267.261,82	0,00	1.037.022,65
A.U. GASTOS OPERATIVOS (GS)	2.948.217,48	152.987,89	2.488,75	3.098.716,62
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)	815.561,99	18.303,69	0,00	833.865,68
TOF FINANCIEROS (GS)	89.258,02	32.418,49	0,00	121.676,51
TOF GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.474.102,21	76.493,94	1.244,38	1.549.351,77
TOF OTROS (IN)	-99,01	0,00	0,00	-99,01
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)	408.619,34	4.977,50	0,00	413.596,84
CONV GASTOS FINANCIEROS (GS)	19.939.986,34	4.327.638,74	0,00	24.267.625,08
CONV GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.475.504,18	76.493,94	1.244,37	1.550.753,75
Total	173.503.331,16	10.301.093,46	4.977,50	183.799.447,12

Ejercicio 2015

El desglose de la Existencias del ejercicio 2015 queda como sigue:

	2015 (euros)	2016 (euros)	2017 (euros)	Saldo final
A.U. OBRAS FASE 1A (GS)	0,00	1.551.078,36	0,00	1.551.078,36
A.U. OBRAS FASE 1B (GS)	1.137.421,43	0,00	0,00	1.137.421,43
A.U. DO FASE 1A (GS)	0,00	150.069,61	0,00	150.069,61
A.U. DO FASE 1B (GS)	82.400,00	0,00	0,00	82.400,00
A.U. PROYECTOS (GS)	3.411.944,83	114.513,00	0,00	3.526.457,83
A.U. HONORARIOS AYUNT (GS)	3.024,00	0,00	0,00	3.024,00
A.U. GASTOS DE GESTION (GS)	823,05	0,00	0,00	823,05
A.U. GASTOS VARIÁBLES (GS)	0,00	127.489,13	0,00	127.489,13
A.U. DESCONTAMINACION (GS)	0,00	127.295,13	0,00	127.295,13
A.U. OTROS (GS)	39.450,35	76.383,14	0,00	115.833,49
A.U. GASTOS FINANCIEROS (GS)	571.571,72	199.562,27	1.373,16	769.760,83
A.U. GASTOS OPERATIVOS (GS)	2.760.157,54	188.059,94	0,00	2.948.217,48
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)	1.465.175,10	0,00	649.613,11	815.561,99
TOF FINANCIEROS (GS)	204.209,22	0,00	114.951,20	89.258,02
TOF GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.380.072,45	94.029,78	0,00	1.474.102,21
TOF OTROS (IN)	0,00	0,00	99,01	-99,01
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)	764.065,52	37.632,47	0,00	801.697,99
CONV ESTUDIOS (GS)	170.880,48	143.601,83	0,00	314.482,31
CONV OTRAS OBRAS (GS)	406.999,34	1.620,00	0,00	408.619,34
CONV GASTOS FINANCIEROS (GS)	15.264.926,85	4.707.451,54	32.392,05	19.939.986,34
CONV GASTOS OPERATIVOS (GS)	1.381.474,21	94.029,97	0,00	1.475.504,18
Total	166.688.943,52	7.612.816,17	798.428,53	173.503.331,16

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. El importe acumulado capitalizado por este motivo al cierre del ejercicio 2016 es 25.426.324,24 euros (20.799.005,19 euros en 2015) importe que incluye intereses y comisiones bancarias. De dichos importes corresponden a intereses netos 4.378.626,33 euros devengados en 2016 (4.493.516,71 euros en 2015); y a comisiones 248.692,72 euros devengados en 2016 (267.246,26 euros en 2015).

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 a las obras ferroviarias.

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 Valencia.

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 Valencia, 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 28.696.565,00 euros corresponden a la cuenta a pagar a Adif y que fue compensada con una facturación anticipada a dicho organismo por este importe. Al 31 de diciembre de 2016, el saldo de facturación anticipada a Adif en concepto de obra ferroviaria asciende a 28.696.565,50 euros (mismo importe al 31 de diciembre de 2015) 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, sobre uno de los cuales se disgregó el aprovechamiento urbanístico del suelo, éste último junto con los edificios en él enclavados se cedió al Ayuntamiento de Valencia, siguiendo las disposiciones del Convenio formalizado el 14 de septiembre de 2008 entre el

Ayuntamiento de Valencia 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

	2016	2015
Activos por impuesto diferido	4.754,93	4.754,93
Total no corriente	4.754,93	4.754,93
Hacienda Pública deudora por IVA	24.786,66	40.374,57
Hacienda Pública deudora por Impuesto sobre Sociedades	29.438,66	24.149,79
Total corriente	54.225,32	64.524,36

El saldo de la cuenta Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades incorpora el importe de 24.149,79 euros correspondiente a la devolución solicitada de dicho impuesto correspondiente al ejercicio 2015 (y que ha sido abonada el 2 de enero de 2017), y el importe de 5.288,87 euros que corresponde al resultado del Impuesto de Sociedades del ejercicio 2016 y que se solicitará su devolución en plazo y forma.

Saldos acreedores

	2016	2015
Hacienda Pública acreedora por Retenciones Practicadas	13.938,89	13.914,35
Organismos de la Seguridad Social acreedores	3.859,59	3.821,71
Total corriente	17.798,48	17.736,06

Al 31 de diciembre de 2016, la Sociedad cuenta en su activo con la cantidad de 24.786,66 euros (40.374,57 euros en 2015) 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.

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

La base imponible del ejercicio es coincidente con la del resultado contable, no existen ni diferencias temporarias ni permanentes que se hayan aplicado al resultado contable de los ejercicios 2016 y 2015.

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

Ejercicio	Antigüedad (Años)	Plazo de prescripción (Años)	Base Imponible (€)	Gravamen (%)	Base Imponible (€uros)	Gravamen (%)	Base Imponible (€uros)
2005	8	10	659,28		2.969,72	25%	742,43
2006	7	10	-		6.312,47	25%	1.578,12
2007	6	10	-		8.392,11	25%	2.098,03
2008	5	10	-		1.339,37	25%	334,84
TOTAL					19.013,67		4.753,42

Los balances de situación abreviados al 31 de diciembre de 2016 y 2015 incluyen créditos fiscales activados por un importe de 4.754,93 euros.

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 excepto el Impuesto sobre sociedades que son cinco ejercicios). Al cierre del ejercicio 2016 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. Ventas.

En el ejercicio 2016 no se produce ingreso alguno por desarrollo de su objeto social.

En el ejercicio 2015 se ha realizado, de forma puntual, la venta de una máquina de aire acondicionado del antiguo centro de comunicaciones, la cual ha sido imputada a Ventas por haberse repercutido el IVA.

	2016	2015
Ventas		413,22
Importe Neto de la cifra de negocio	0,00	413,22

11.2. Cargas sociales.

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

	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	37.948,89	33.737,10
Otras cargas sociales	383,63	484,73
Total Cargas Sociales:	38.332,52	34.221,83

11.3. Servicios exteriores.

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

	2016	2015
Arrendamientos	7.471,08	7.468,02
Reparaciones y conservación	507,86	240,69
Servicios de profesionales independientes	60.061,83	101.710,51
Transportes	1.068,24	1.702,18
Primas de Seguro	3.774,91	6.501,52
Servicios bancarios y similares	90,45	1.345,92
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	1.481,62	835,59
Suministros	4.235,83	5.714,71
Otros servicios	29.886,85	29.222,93
Total Servicios exteriores	108.578,67	154.742,07

11.4. Otros ingresos de explotación.

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

	2016	2015
Gastos excepcionales	-	-
Ingresos excepcionales	-	177.668,68
	0,00	177.668,68

El 2016 no se produce ningún ingreso de este tipo. Los ingresos excepcionales de 2015 corresponden en su práctica totalidad a los intereses de demora pagados por el Ayuntamiento

de Valencia tras la Resolución de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de la Comunidad Valenciana estimando el recurso presentado por la Sociedad y declarando nula la Resolución municipal número 5089-H de 27 de abril de 2009, que confirmó la propuesta de liquidación del IVTNU, por la transmisión del inmueble sito en la calle Filipinas número 2 de la ciudad de Valencia.

12. Provisiones y contingencias.

El detalle de las provisiones así como los principales movimientos registrados durante los ejercicios 2016 y 2015, son los siguientes (en euros):

Ejercicio 2016

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	14.478,24	2.220,56	0,00	16.698,80
Total	14.478,24	2.220,56	0,00	16.698,80

Ejercicio 2015

	Saldo inicial	Adiciones	Retiros	Saldo final
Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal	12.028,89	2.449,35	0,00	14.478,24
Total	12.028,89	2.449,35	0,00	14.478,24

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 2016 y 2015 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.

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 2016 y 2015 mantiene la Sociedad no tendrían un impacto significativo en las cuentas anuales abreviadas.

14. Operaciones con partes vinculadas.

14.1. Operaciones con vinculadas.

- a) Durante el ejercicio 2016 ha habido operaciones vinculadas con la empresa Adif Alta Velocidad y con Adif como prestadoras de servicios por importes de 26.556,72 euros (72.092,01 euros en 2015) y 0,00 euros (173.758,23 euros en 2015), respectivamente, IVA incluido. Las transacciones con Adif Alta Velocidad y Adif corresponden a trabajos realizados de mantenimiento, dirección de estudios, proyectos y obras y otros gastos comunes.
- b) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 quedaba pendiente por saldar la cuenta con Adif correspondiente a la ejecución de permuta, es decir, del saldo que tiene pendiente la Sociedad de entregar a Adif en obra ferroviaria, cuyo detalle es el siguiente (en euros):

	2016	2015
Anticipo de clientes	28.696.565,50	28.696.565,50

- c) Subvenciones con la Generalitat Valenciana: en la Nota 8.3 de esta memoria abreviada se detallan los movimientos realizados por este concepto.
- d) 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 2016 y el 31 de diciembre de 2016 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 2016 y 2015 por los miembros del Consejo de Administración (9 hombres y 3 mujeres, tanto en 2016 como en 2015) y la Alta Dirección de Valencia Parque Central Alta Velocidad 2003, S.A., (1 hombre) clasificadas por conceptos, han sido las siguientes (en euros):

	2016		2015	
	Sueldos	Dígitos	Sueldos ²	Dígitos ³
Consejo de Administración	-	-	-	-
Alta Dirección	103.504,46	103,4	103.538,73	158,15

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 el resto hombres, durante los ejercicios 2016 y 2015, detallado por categorías, es el siguiente:

Categoría	2016	2015
Alta Dirección	1	1
Personal técnico y mandos intermedios	-	-
Personal administrativo	1	1
Personal auxiliar	-	-
Marketing	1	1
Total	3	3

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

15.2. Honorarios de auditoría.

Durante el ejercicio 2016 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 9.000 euros (9.500,00 euros importe en 2015).

El importe indicado anteriormente incluye la totalidad de los honorarios relativos a los servicios realizados durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 Valencia.
- 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 Valencia, Renfe y GIF para la Remodelación de la Red Arterial Ferroviaria de la ciudad de Valencia. 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 Valencia "Canal de acceso. Fase 1^ª" 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 Valencia. 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 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 Valencia "Canal de acceso. Fase 2^ª" 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 Valencia. Esta Adenda, suscrita el 8 de julio de 2008 encomienda a Adif la ejecución de las obras del Canal de Acceso Fase 2^ª 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 Valencia, 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^ª 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) Convenio para la cesión al Ayuntamiento de Valencia de los suelos liberados con motivo de las obras ferroviarias derivadas de la remodelación de la red arterial ferroviaria de la ciudad de Valencia, suscrito el 14 de septiembre de 2008, mediante el cual se obliga a entregar al Excmo. Ayuntamiento de Valencia los terrenos de su propiedad integrantes de la parcela y la totalidad de edificios protegidos ubicados en la misma, en concepto de entrega anticipada a cuenta de la que por ley le corresponderá recibir al Excmo. Ayuntamiento de Valencia, de carácter obligatorio y gratuito mientras que la Sociedad conservará la titularidad del aprovechamiento urbanístico subjetivo inherente a dichos terrenos que será objeto de disgregación del suelo afectado y reserva, con el objeto de su posterior transferencia, en el seno del proyecto de reparcelación que en su día se apruebe en desarrollo del correspondiente Programa de Actuación Integrada, a las parcelas edificables, cuya adjudicación le corresponda como fincas de resultado. Las previsiones del Convenio se han llevado a cabo y sus costes han sido los honorarios de notaría y registro así como de los impuestos correspondientes a la escritura de disgregación y cesión.
- F) 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 ha suscrito convenio se corresponden con titularidades o domicilios de titulares desconocidos.
- G) También es relevante el Convenio de Colaboración entre el Ayuntamiento de Valencia, "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 Valencia 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.

- H) Acuerdo Marco con el Ayuntamiento de Valencia 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 Valencia, Renfe y Adif para la remodelación de la red arterial ferroviaria de Valencia, 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 Valencia. 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 tramitación del Proyecto de Reparcelación, que se encuentra en su fase final y la contratación de las obras del Parque Central Zona Russafa Malilla en marzo de 2015 que se ejecutarán hasta finales de 2017.

La disposición de los terrenos privados constituyentes del ámbito de las obras de Urbanización del Parque Central Zona Russafa Malilla se ha articulado en once convenios con el Ayuntamiento de Valencia y la propiedad. Estos convenios han supuesto un coste de 41.000,61 euros en 2016, en función de lo previsto en el artículo 35.e) del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por RD 2/2008, de 20 de junio.

- I) 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 Valencia, 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 IVA incluido.
- J) 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 Valencia, 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).
- 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 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.
- 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 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.
- M) 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.

- N) 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 Valencia", suscrito el 30 de diciembre de 2013 (Ver Nota 1).

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 Valencia, con cuyo fin sus accionistas han dotado a la Sociedad de los recursos propios iniciales, habiéndose renovado el contrato de financiación durante el ejercicio 2014 (véase Nota 7.2).

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 2016 ha sido de 20 días (en el ejercicio 2015 de 18 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.

17. FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO 2016.

El Consejo de Administración de la Sociedad VALENCIA PARQUE CENTRAL ALTA VELOCIDAD 2003, S.A., con fecha 09 de Mayo de 2017, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2016, contenidas en este documento de 49 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. Julio Gómez-Pomar Rodríguez

Vicepresidente 1º

Vicepresidenta 2ª

Vicepresidente 3º

Sr. D. Joan Ribó Canut

Sra. Dª María José
Salvador Rubert

Sr. D. Juan Bravo Rivera

Consejeros:

Sr. D. Vicent Sarrià i Morell

~~Sra. D^a María Oliver Sanz~~

Sr. D. Manuel Martínez Cepeda

Sra. D^a. Elena González Gómez

Sr. D. Ángel Llorio Alonso

Sr. D. Jorge Ballesteros Sánchez

Sr. D. Josep Vicent Boira i Maiques

Sr. D. Carlos Domingo Soler

