

DON JOSÉ MANUEL MARTÍN VALENCIA, Secretario del Consejo de Administración de **DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S.A.**, con domicilio social en el Paseo de la Castellana nº 216 de Madrid,

CERTIFICO:

Que del Libro de Actas de la entidad resulta lo siguiente.

1. Que en fecha 25 de junio de 2013, y en su domicilio social, se reunió su Junta General con el CARÁCTER DE UNIVERSAL Y ORDINARIA correspondiente al Ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012.
2. Que en el acta de la Junta figuran el nombre y la firma de los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron el acta, la cual fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta.
3. Que fueron adoptados por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:
 - a) APROBAR, en los términos en que fueron formuladas el día 22 de marzo de 2013 por el Consejo de Administración de la Entidad, LAS CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio 2012, cerrado el 31 de diciembre de 2012.
 - b) APLICAR EL RESULTADO en los siguientes términos:

El resultado del ejercicio 2012 refleja una pérdida de *QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS (544.617,-€)*, cuya aplicación se realiza mediante su contabilización en la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

IGUALMENTE CERTIFICO:

- 1) Que las cuentas anuales aprobadas se acompañan en las hojas anexas a esta certificación, escritas por una sola cara y rubricadas por los miembros del Consejo de Administración, y numeradas de la página 1 a la página 28.
- 2) Que las cuentas anuales han sido formuladas el día 22 de marzo de 2013 habiendo sido firmados tales documentos por todos los miembros del órgano de administración vigentes en dicha fecha.
- 3) Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que así conste, expido la presente certificación en Madrid, a 25 de junio de 2013.

VºBº: EL PRESIDENTE

D. Emilio Cebamanos Jarreta

SECRETARIO CONSEJO ADMINISTRACIÓN

D. José Manuel Martín Valencia

DON JOSÉ MANUEL MARTÍN VALENCIA, Secretario del Consejo de Administración de **DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S.A.**, con domicilio social en el Paseo de la Castellana nº 216 de Madrid,

CERTIFICO:

Que del Libro de Actas de la entidad resulta lo siguiente.

1. Que en fecha 25 de junio de 2013, y en su domicilio social, se reunió su Junta General con el CARÁCTER DE UNIVERSAL Y ORDINARIA correspondiente al Ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012.
2. Que en el acta de la Junta figuran el nombre y la firma de los asistentes, quienes al finalizar la reunión aprobaron el acta, la cual fue firmada por el Presidente y el Secretario de la Junta.
3. Que fueron adoptados por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:
 - a) APROBAR, en los términos en que fueron formuladas el día 22 de marzo de 2013 por el Consejo de Administración de la Entidad, LAS CUENTAS ANUALES correspondientes al ejercicio 2012, cerrado el 31 de diciembre de 2012.
 - b) APLICAR EL RESULTADO en los siguientes términos:

El resultado del ejercicio 2012 refleja una pérdida de *QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL SEISCIENTOS DIECISIETE EUROS (544.617,-€)*, cuya aplicación se realiza mediante su contabilización en la cuenta "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

IGUALMENTE CERTIFICO:

- 1) Que las cuentas anuales aprobadas se acompañan en las hojas anexas a esta certificación, escritas por una sola cara y rubricadas por los miembros del Consejo de Administración, y numeradas de la página 1 a la página 28.
- 2) Que las cuentas anuales han sido formuladas el día 22 de marzo de 2013 habiendo sido firmados tales documentos por todos los miembros del órgano de administración vigentes en dicha fecha.
- 3) Que la Sociedad no ha realizado operaciones con acciones propias durante dicho ejercicio.

Y para que así conste, expido la presente certificación en Madrid, a 25 de junio de 2013.

VºBº: EL PRESIDENTE

D. Emilio Cebamanos Jarreta

SECRETARIO CONSEJO ADMINISTRACIÓN

D. José Manuel Martín Valencia

DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN ABRREViado AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria Abreviada	31.12.12	31.12.11	PASIVO	Notas de la Memoria Abreviada	31.12.12	31.12.11
ACTIVO NO CORRIENTE:				PATRIMONIO NETO	Nota 8		
Inmovilizado Intangible		4.257	2.032.420	FONDOS PROPIOS:		75.756.502	69.050.025
Inmovilizado Material	Nota 5	32.411	36.635	Capital escrivurado		84.876.044	73.624.950
Inversiones en Empresas de Grupo y Asociadas	Nota 6	15.026	15.026	Otras reservas		17.483	17.483
Inversiones Financieras a largo plazo-		39.629	36.699	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(4.532.408)	(4.226.760)
Otros activos financieros		39.629	36.699	Resultado del ejercicio- Beneficios (Pérdidas)		(544.617)	(366.648)
Activos por impuesto Diferido	Nota 12.1	2.163.011	1.934.036				
		102.158.604	87.736.954	PASIVO NO CORRIENTE	Nota 9	13.635.619	14.766.361
ACTIVO CORRIENTE:				Provisiones a largo plazo		13.423.250	14.766.351
Estrucluras-	Nota 7	82.937.159	69.271.519	Deudas a largo plazo		212.369	-
Terrenos y Solares		76.657.280	68.940.840	Otros pasivos financieros		212.369	-
Anticipos a proveedores		6.339.879	321.679				
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		851.110	256.497	PASIVO CORRIENTE	Nota 9	11.060.617	5.952.998
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		2.196	-	Provisiones a corto plazo		1.253.023	1.600.614
Cuentas por ventas y prestaciones de servicios		848.914	256.497	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar-		9.807.794	4.352.184
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	8.601	55.845	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 10	6.445.398	329.714
Inversiones Financieras a corto plazo-		8.601	51.068	Remuneraciones pendientes de pago	Notas 9 y 14	2.985.217	3.699.840
Créditos a empresas		-	4.777	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 12.1	377.179	322.630
Otros activos financieros		8.601	18.153.033	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		104.452.938	89.769.374
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-	Nota 11.2	18.341.534	18.153.033				
Tesorería		740.154	1.346.777				
Otros activos líquidos equivalentes		17.601.380	16.806.256				
TOTAL ACTIVO		104.452.938	89.769.374				

Los Notas 1 e 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012.

DESARROLLO URBANISTICO CHAMARTIN, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DEL EJERCICIO 2012

(Euros)

	Notas de la Memoria Abreviada	Ejercicio 2012	Ejercicio 2011
OPERACIONES CONTINUADAS:			
Importe neto de la cifra de negocios		16.831	-
Prestaciones de servicios		10.831	-
Variación de Existencias	Nota 7	7.767.440	6.080.798
Aprovisionamientos	Nota 7 y 13.1	(4.181.518)	(1.577.933)
Gastos de Personal-	Nota 7 y 13.4	(3.331.920)	(4.292.098)
Sueldos y Salarios		(3.238.057)	(4.210.630)
Cargas Sociales		(95.863)	(81.468)
Otros gastos de explotación-	Nota 13.2	(489.740)	(466.469)
Servicios exteriores		(472.013)	(461.037)
Tributos		(17.727)	(5.372)
Amortización del Inmovilizado	Notas 4.1 y 5	(13.871)	(15.472)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(292.778)	(271.114)
Ingresos financieros-	Nota 11.1	136.006	226.962
De valores negociables y otros instrumentos financieros-			
En empresas del grupo y asociadas		136.006	226.962
Gastos financieros-		(616.800)	(479.263)
Por deudas con empresas del grupo y asociadas	Nota 11.1	(179.237)	(43.860)
Otros gastos financieros	Nota 9	(437.563)	(435.403)
RESULTADO FINANCIERO		(480.794)	(252.301)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(773.572)	(523.415)
Impuesto sobre beneficios	Nota 12.2	228.955	156.767
RESULTADO DEL EJERCICIO		(544.617)	(366.648)

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria abreviada adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio 2012.

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with a checkmark.

DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S.A.

ESTADO ABREVIADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2012
(€ en M)

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

	31.12.12	31.12.11
Resultado de la sustracción de pérdidas y ganancias	(544.817)	(305.649)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	(544.817)	(305.649)

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

	Capital	Reserva Legal	Reserva Voluntaria	Resultados Negativos de Ejercicio Anteriores	Resultado del Ejercicio Período (Positivo)	Total
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011	73.424.505	16.189	694	(3.707.895)	(483.254)	69.141.873
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(305.649)	(305.649)
Distribución de Capital	-	-	-	-	-	-
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	(463.504)	463.504	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	73.424.505	16.189	694	(4.221.700)	(266.448)	69.590.030
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	(544.817)	(544.817)
Distribución de Capital	11.251.094	-	-	-	-	11.251.094
Aplicación del resultado del ejercicio 2012	-	-	-	(306.648)	306.648	-
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-	-	-	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	84.675.599	16.189	694	(4.528.348)	(544.817)	79.700.027

Las Notas 1 a 15 descritas en la Memoria Abreviada adjunta forman parte integrante del estado abreviado de cuentas en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2012.

[Handwritten signatures and initials]

Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A.

Memoria abreviada correspondiente al ejercicio anual
terminado el 31 de diciembre de 2012

1. Constitución y actividad de la Empresa

Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. (en adelante la Sociedad) se constituyó en Madrid, el día 25 de noviembre de 1993. Su domicilio social se encuentra en el municipio de Madrid, Paseo de la Castellana, 216.

La Sociedad forma parte del Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria (Nota 8). Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Banco Bilbao Vizcaya Argentaria del ejercicio 2011 fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas en la reunión celebrada el 16 de marzo de 2012, y depositadas en el Registro Mercantil de Bilbao.

El objeto de la Sociedad consiste en:

1. La realización de todo tipo de actividades de carácter inmobiliario, promoviendo viviendas protegidas y libres, oficinas, apartamentos, locales comerciales y en general cualquier tipo de construcción, ya sea de obra nueva o de reforma, para venta, acceso a la propiedad o arrendamiento, tanto para particulares y sociedades, como para el Estado, Comunidades Autónomas, Diputaciones, Ayuntamientos y Entidades menores; obras públicas (todo ello mediante concurso, subasta, administración o en otra forma cualquiera), la adquisición y venta de bienes inmuebles, terrenos y solares, su urbanización, parcelación, uso y arrendamiento; la adquisición y venta de concesiones; urbanización, realización y fabricación de cuantos elementos complementarios sean necesarios para la total habilitación de inmuebles; la explotación y arriendo de edificios, ya sean rústicos, urbanos o industriales; los servicios de comercialización, administración y venta de viviendas, apartamentos, locales comerciales y de todo tipo, parcelas, solares, tanto propios como de otras entidades o particulares, incluso del Estado, Municipio u otras Entidades Públicas.
2. La construcción, tenencia, explotación, arrendamiento, enajenación, gestión y administración de edificaciones, equipamientos comerciales y de toda clase de bienes inmuebles, incluso el leasing inmobiliario en calidad de arrendador.
3. El estudio, promoción, gestión, explotación, asesoramiento o ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y comerciales.

La actividad o actividades que constituyen el objeto social podrán desarrollarse por la Sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto mediante la titularidad de acciones o de participaciones en sociedades con objeto idéntico o análogo.

Su actividad actual consiste en el desarrollo urbanístico de los terrenos propiedad de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y RENFE Operadora sitios en los ámbitos APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27, ambos en el municipio de Madrid, para su posterior explotación inmobiliaria. Dicho proyecto supondrá, entre otras actuaciones, la integración urbana de la Estación de Chamartín y sus recintos ferroviarios colindantes del municipio de Madrid.

Durante el ejercicio 2003, en concreto en el mes de abril, se presentó para su tramitación y aprobación el Plan Parcial de Reforma Interior del APR.08.03 y el Convenio Urbanístico de Gestión. En el ejercicio 2008, el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Fomento firmaron el Convenio Urbanístico que posteriormente fue también firmado por la Comunidad de Madrid en enero de 2009 (Nota 7). Asimismo, el 23 de junio de 2009 se firmó el acuerdo entre la Sociedad y ADIF y RENFE Operadora para la adecuación del contrato inicial, incorporando al proyecto urbanístico las nuevas necesidades del proyecto ferroviario (Nota 7). Posteriormente, con fecha 5 de Noviembre de 2009, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente el mencionado Plan Parcial.

Con posterioridad, el 25 de febrero de 2011, se produjo la aprobación definitiva del Plan Parcial del Reforma Interior del ámbito "APR 08.03", siendo éste el ámbito urbanístico más significativo dentro del proyecto. A partir de este momento, la adquisición de los suelos y aprovechamientos del "APR 08.03" por parte de DUCH queda

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (véase Notas 4.1, 4.2 y 4.5).
- El cálculo de determinadas provisiones (véase Nota 4.8).
- La evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos (véase Nota 4.6).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

2.5 Comparación de la información

La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos con la información del ejercicio 2012.

2.6 Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance de situación abreviado y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a 31 de diciembre de 2012 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 explicativas al mismo.

2.7 Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2012 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2011. Asimismo, en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2011.

3. Distribución del Resultado

El Consejo de Administración de la Sociedad propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de la aplicación de las pérdidas del ejercicio 2012, que han ascendido a 544.617 euros, al epígrafe "Resultados negativos de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2012 adjuntas, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 Inmovilizado Intangible

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. La amortización del inmovilizado intangible se realiza linealmente distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada de los bienes a lo largo de 5 años. En el ejercicio 2012 la Sociedad ha dotado 3.747 euros de amortización del inmovilizado intangible.

4.2 Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción, y posteriormente se minorará con la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera. Los gastos de mantenimiento y reparaciones se registran con cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren. La amortización se calcula siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large stylized signature on the left, a signature with a '6' on the right, and a signature with a 'B' on the far right.

	Años de Vida Útil Estimada
Equipos para el proceso de información	4
Mobiliario e instalaciones	10
Elementos de transporte	6,25

La Sociedad desarrolla su actividad en una oficina alquilada. Los elementos de inmovilizado material se amortizan en función de su vida útil en lugar de la vida del contrato de arrendamiento al tratarse mayoritariamente de bienes muebles.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Al cierre de cada ejercicio (para el caso del fondo de comercio o activos intangibles de vida útil indefinida) o siempre que existan indicios de pérdida de valor (para el resto de los activos), la Sociedad procede a estimar mediante el denominado "Test de deterioro" la posible existencia de pérdidas de valor que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

Los valores recuperables se calculan para cada unidad generadora de efectivo, si bien en el caso de inmovilizaciones materiales, siempre que sea posible, los cálculos de deterioro se efectúan elemento a elemento, de forma individualizada.

Las proyecciones son preparadas por la Dirección de la Sociedad sobre la base de la experiencia pasada y en función de las mejores estimaciones disponibles, siendo éstas consistentes con la información procedente del exterior.

En el caso de que se deba reconocer una pérdida por deterioro de una unidad generadora de efectivo a la que se hubiese asignado todo o parte de un fondo de comercio, se reduce en primer lugar el valor contable del fondo de comercio correspondiente a dicha unidad. Si el deterioro supera el importe de éste, en segundo lugar se reduce, en proporción a su valor contable, el del resto de activos de la unidad generadora de efectivo, hasta el límite del mayor valor entre los siguientes: su valor razonable menos los costes de venta, su valor en uso y cero.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente (circunstancia no permitida en el caso específico del fondo de comercio), el importe en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo se incrementa en la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro en ejercicios anteriores. Dicha reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce como ingreso.

4.3 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que las condiciones de los mismos se deduzca 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. La Sociedad sólo mantiene arrendamientos operativos.

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.

El gasto anual devengado por los arrendamientos operativos se calcula distribuyendo linealmente la suma de la totalidad de los importes a pagar como arrendador durante el periodo contemplado en el contrato siempre que dichos importes sean determinables, esto es, sin contemplar eventuales variaciones por incrementos en función del índice de precios al consumo u otros conceptos variables.

Consecuentemente, cualquier pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se trata como un pago anticipado que se imputa linealmente a la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada a lo largo del periodo del arrendamiento.

4.4. Instrumentos financieros

4.4.1 Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
- b) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: valores representativos de deuda, con fecha de vencimiento fijada y cobros de cuantía determinable, que se negocian en un mercado activo y sobre los que la Sociedad manifiesta su intención y capacidad para conservarlos en su poder hasta la fecha de su vencimiento.
- c) Inversiones en el patrimonio de empresas del Grupo, asociadas y multigrupo: se consideran empresas del Grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluyen aquellas sociedades sobre las que, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

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.

Desde el 1 de enero de 2010, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

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

Las inversiones en empresas del Grupo, asociadas y multigrupo se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones, se calculan como la diferencia entre su valor en libros y su importe recuperable, entendido éste como el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de valoración (incluyendo el fondo de comercio, si lo hubiera).

Al menos al cierre del ejercicio, la Sociedad realiza un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el valor recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, el registro de este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.4.2 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.

4.5 Existencias

La Sociedad valora sus existencias a coste de adquisición, incluyendo tanto el coste de adquisición de los terrenos y solares, como los costes de urbanización, los de construcción y los de personal directamente relacionados con la actividad inmobiliaria, así como, en su caso, gastos financieros en la medida en que tales gastos corresponden al periodo de urbanización y/o construcción.

El coste de terrenos y solares incorporaría costes financieros solo a partir del momento en que se produce el inicio de las obras de adaptación de los mismos, entendiendo por tales las obras físicas como la urbanización y la construcción. Esto es, si no coinciden en el tiempo la incorporación de terrenos y solares al patrimonio de la Sociedad y el comienzo de las obras de adaptación de las mismas, se considera que durante dicho periodo no procede la capitalización de gastos financieros. Cosa, asimismo, la capitalización en el caso de producirse una interrupción en la construcción y/o urbanización. La Sociedad no capitaliza por tanto gastos financieros en el periodo de tiempo en el cual se están realizando actuaciones urbanísticas necesarias para el desarrollo urbanístico del suelo.

El procedimiento utilizado por la Sociedad para determinar el importe de los gastos financieros susceptibles de activación consistiría en lo siguiente:

- a) Las fuentes de financiación específica utilizadas para la adquisición o construcción de obras en curso se asignan a las mismas de forma que se activan en su totalidad.
- b) Las fuentes de financiación genéricas, tanto fondos propios como ajenos, se asignan proporcionalmente al activo de la Sociedad, procediendo a activar los gastos financieros devengados por los fondos ajenos asignados a las existencias (de acuerdo con el criterio de proporcionalidad descrito), mediante la aplicación de la tasa media de interés de dicha financiación a la inversión media acumulada susceptible de activación con las limitaciones anteriormente descritas.

Al 31 de diciembre de 2012, la Sociedad, dada la fase en la que se encuentra el proyecto (véase Nota 7), y puesto que no se ha producido aún la transmisión ni las obras de adaptación sobre los terrenos no se ha activado importe alguno de gastos financieros como mayor valor de las existencias, siguiendo el procedimiento indicado con anterioridad.

Por otro lado, en el caso de venta parcial de terrenos y solares, la asignación de los costes atribuibles a la parte objeto de venta sobre el coste total se distribuye empleando criterios que distribuyan el coste ponderando su valor de mercado sobre el valor de mercado del conjunto, lo que supone tomar en consideración la edificabilidad asignada a las distintas parcelas y a su vez a los distintos usos que se les confieren (terciario, residencial, industrial).

En caso de que las existencias estén registradas por un precio de coste que resulte superior a su valor de mercado determinado éste en base a estudios internos, se realizarán las oportunas correcciones valorativas, registrando el gasto correspondiente por deterioro en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviadas.

4.6 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.

La Sociedad registra el crédito fiscal correspondiente a las bases imponibles negativas, al considerar los Administradores de la Sociedad que no existen dudas acerca de la recuperación futura de dicho crédito fiscal de acuerdo al Plan de Negocio elaborado por los mismos en relación con el proyecto descrito en la Nota 1.

4.7 Ingresos y gastos

Los ingresos por ventas se reconocen por el valor razonable de los bienes o derechos recibidos en contraprestación por los bienes entregados y los servicios prestados en el transcurso de la operativa normal del negocio neto de descuentos e impuestos aplicables. Los ingresos ordinarios procedentes de las ventas de bienes se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes,
- La empresa no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,
- El importe de los ingresos ordinarios puede ser valorado con fiabilidad,
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción, y,
- Los costes incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser valorados con fiabilidad.

Cuando no se cumple alguna de las condiciones mencionadas anteriormente, Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. difiere el reconocimiento del beneficio correspondiente a la operación hasta el momento en que el cumplimiento se produzca.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable, que es el tipo que descuenta exactamente los flujos futuros en efectivo estimados a lo largo de la vida prevista del activo financiero al importe neto en libros de dicho activo.

4.8 Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la preparación de los estados financieros abreviados a 31 de diciembre de 2012 adjunto diferencian entre:

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature with '10' next to it in the middle, and a signature on the right.

- 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.

El balance de situación abreviado a 31 de diciembre de 2012 recoge 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 el balance de situación, sino que se informa sobre los mismos en las notas explicativas al mismo, 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 (Nota 9).

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.

4.9 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 (Nota 11). Estos aspectos deben ser considerados en la interpretación de las cuentas anuales abreviadas de la Sociedad.

4.10 Partidas corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos se presentan en el balance clasificados entre corrientes y no corrientes. A estos efectos, los activos y pasivos se clasifican como corrientes cuando están vinculados al ciclo de explotación de la Sociedad y se esperan vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo; aquellos otros cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el plazo de un año, los clasificados como mantenidos para negociar, excepto los derivados a largo plazo y el efectivo y equivalentes. El resto se clasifican como no corrientes.

5. Inmovilizado material

El movimiento durante los ejercicios 2012 y 2011 en las diferentes cuentas del inmovilizado material y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas ha sido el siguiente:

Ejercicio 2012

	Euros		
	Equipos para Proceso de Información	Mobiliario e Instalaciones	Total
Coste			
Saldo al 31 de diciembre de 2011	191.279	196.607	387.886
Adiciones/(Bajas)	5.902	(2)	5.900
Saldo al 31 de diciembre de 2012	197.181	196.605	393.786
Amortización acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre de 2011	(179.907)	(171.344)	(351.251)
Adiciones	(5.655)	(4.469)	(10.124)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(185.562)	(175.813)	(361.375)
Neto al 31 de diciembre de 2012	11.619	20.792	32.411

Ejercicio 2011

	Euros		
	Equipos para Proceso de Información	Mobiliario e Instalaciones	Total
Coste			
Saldo al 31 de diciembre de 2010	186.828	188.847	375.675
Adiciones/(Bajas)	4.451	7.760	12.211
Saldo al 31 de diciembre de 2011	191.279	196.607	387.886
Amortización acumulada:			
Saldo al 31 de diciembre de 2010	(172.880)	(166.716)	(339.596)
Adiciones	(7.027)	(4.628)	(11.655)
Saldo al 31 de diciembre de 2011	(179.907)	(171.344)	(351.251)
Neto al 31 de diciembre de 2011	11.372	25.263	36.635

A 31 de diciembre de los ejercicios 2012 y 2011, los elementos del inmovilizado material totalmente amortizados en uso ascienden a un importe de 321.580 y 314.026 euros respectivamente.

[Handwritten signatures and initials]

6. Inversiones en empresas del Grupo, multigrupo y asociadas a largo plazo

El detalle y la información relativa a la cuenta "Participaciones en empresas del grupo" incluida en este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto es el siguiente:

	Euros
Participaciones en empresas de Grupo	30.051
Desembolsos pendientes	(15.025)
	15.026

Ejercicio 2012:

Sociedad	Actividad	Euros		% Participación	Euros			
		Coste Neto en Libros			Capital	Reservas	Resultados Negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio 2012
Estación de Autobuses Chamartín, S.A. (**)	Inmobiliaria	15.026		50%	30.051	1.416	(1.168)	(60)

(**) Sociedad no obligada a auditarse.

Ejercicio 2011:

Sociedad	Actividad	Euros		% Participación	Euros			
		Coste Neto en Libros			Capital	Reservas	Resultados Negativos de ejercicios anteriores	Resultado del Ejercicio 2011
Estación de Autobuses Chamartín, S.A. (**)	Inmobiliaria	15.026		50%	30.051	1.416	(1.008)	(159)

(**) Sociedad no obligada a auditarse.

Esta Sociedad se encuentra domiciliada en España, no cotiza en Bolsa y durante los ejercicios 2012 y 2011 no ha efectuado ninguna actividad

7. Existencias

Este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2012 recoge los costes incurridos en el proyecto inmobiliario que está desarrollando la Sociedad (Nota 1), según las normas de valoración expuestas en la Nota 4.5. El movimiento durante los ejercicios 2012 y 2011 ha sido el siguiente:

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right.

Concepto	Terrenos y solares	Anticipos a proveedores	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2010	62.869.042	-	62.869.042
Adiciones/Dotaciones	6.080.798	321.679	6.402.477
Saldo a 31 de diciembre de 2011	68.949.840	321.679	69.271.519
Adiciones/Dotaciones	7.707.440	6.018.200	13.725.640
Saldo a 31 de diciembre de 2012	76.657.280	6.339.879	82.997.159

Las adiciones del epígrafe "Terrenos y solares" del ejercicio 2012, corresponden, principalmente a compras de aprovechamientos demaniales del APE 05.27 (2.924.114 euros), a estudios técnicos, alquiler de las instalaciones, honorarios de arquitectos, asesoría jurídica y urbanística, gastos de personal (dado que la totalidad del personal está dedicado específicamente al control, gestión y puesta en marcha del proyecto) y otros gastos de asesoría incurridos durante el ejercicio. Toda vez que la Sociedad está centrada en el desarrollo de un proyecto único y viable (véase Nota 1), los gastos directamente derivados de su operativa en el desarrollo del proyecto, son objeto de capitalización como mayor valor del mismo. Los mismos conceptos que en 2012, fueron los activados en el ejercicio 2011, a excepción de las compras de aprovechamientos demaniales que han comenzado a realizarse en el ejercicio 2012.

Durante el ejercicio 2003, en concreto en el mes de abril, se presentó para su tramitación y aprobación el Plan Parcial de Reforma Interior del APR.08.03 y el Convenio Urbanístico de Gestión. En el ejercicio 2008, el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio de Fomento firmaron el Convenio Urbanístico que posteriormente fue también firmado por la Comunidad de Madrid en enero de 2009. Asimismo, el 23 de junio de 2009 se firmó el acuerdo entre la Sociedad y ADIF y RENFE Operadora para la adecuación del contrato inicial, de acuerdo con el cual la Sociedad compensará a ADIF y Renfe operadora con un canon fijo de 984 millones de euros, pagadero en 5 años, a partir de 2009, siempre y cuando se haya conseguido la aprobación definitiva del Plan Parcial, así como con la entrega de 100.000 metros cuadrados de edificabilidad neta de uso residencial para viviendas de protección pública. Ambos conceptos son regularizables de forma proporcional y en función de los suelos y aprovechamientos que, finalmente, ADIF y RENFE Operadora transmitan a la Sociedad.

Asimismo, con fecha 5 de Noviembre de 2009, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente el mencionado Plan Parcial. Posteriormente, el 25 de febrero de 2011, se ha producido la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del ámbito APR 08.03, siendo éste el ámbito urbanístico más significativo dentro del proyecto. A partir de este momento, la adquisición de los suelos y aprovechamientos del APR 08.03 por parte de la Sociedad queda condicionada a la realización de la desafectación ferroviaria de los suelos y aprovechamientos y a su posterior propuesta de transmisión, por parte de ADIF/RENFE-Operadora. Para que se produzca esta transmisión y pago de los suelos es necesario, adicionalmente, que esté aprobada la delimitación de la unidad de ejecución donde se ubican los suelos a ser transmitidos, todo ello hasta el 1 de enero de 2014, momento a partir del cual este último requerimiento no resultaría exigible y la transmisión y el pago del canon íntegro deviene, en ese momento, en un compromiso firme -siempre y cuando los suelos que se propone transmitir estén libres de instalaciones por parte de ADIF y RENFE Operadora-

Una vez aprobado el PPRI del APR.08.03, ADIF y RENFE-Operadora, en aplicación de lo dispuesto en el apartado 1.5 de la Estipulación Octava del Texto Refundido del Contrato suscrito entre ADIF, RENFE Operadora y la Sociedad, mostraron su intención de transmitir aprovechamientos urbanísticos provenientes de suelos demaniales ferroviarios, correspondientes a parcelas de titularidad de las entidades públicas, tras haber sido cumplimentados los requerimientos establecidos en el Contrato y conforme a las previsiones de canon del referido Contrato. En el ejercicio 2012, con fecha 10 de enero y con fecha 30 de octubre, se han comunicado intenciones de transmitir aprovechamientos urbanísticos por importe de 114,4 millones de euros y 117,4 millones de euros respectivamente. Estos ofrecimientos, se acumulan a los ya realizados a fecha 14 de octubre de 2011, por importe de 455,4 millones de euros. En la medida en que no se haya producido la delimitación, tal y como hemos indicado anteriormente, la Sociedad, de acuerdo a las condiciones del Contrato (apartado 1.5) tiene la opción de declinar la oferta de transmisión, y retrasar, así, el momento de la compra, asumiendo determinados costes adicionales durante el periodo de aplazamiento, dado que la Sociedad sólo tiene obligación de adquirir suelos y/o aprovechamientos que ADIF y RENFE-Operadora deseen transmitirle cuando concurren la primera de las dos situaciones siguientes: bien que se encuentren desafectados y delimitados, bien que nos encontremos a 1 de enero de 2014, pero siempre que estén libres de instalaciones por parte de ADIF y RENFE Operadora.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and several initials on the right.

A cierre de ejercicio, la Sociedad, para los mencionados aprovechamientos urbanísticos del APR.08.03 ofrecidos a lo largo de los ejercicios 2011 y 2012, ha declinado la opción de adquirir los aprovechamientos ofertados, optando por asumir los pagos asociados, que ascienden a 6.339.879 euros acumulados, (321.679 euros en 2011), los cuales figuran registrados en el balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012 en el epígrafe "Anticipos a proveedores". A fecha de cierre 2012 pendientes de pago, registrado en el epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar" del pasivo corriente del balance de situación abreviado adjunto. La Dirección de la Sociedad estima que este importe será desembolsado durante el ejercicio 2013.

En lo relativo, a los trámites y actuaciones urbanísticas del APR 08.03., desde la publicación definitiva de la aprobación del PPRI en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 30 de julio de 2011, la Sociedad tenía un periodo de 18 meses para presentar la documentación relativa a la delimitación y formalización de la iniciativa de ejecución de planeamiento de la primera unidad de ejecución. La documentación relativa a la delimitación de la unidad de ejecución, y la correspondiente a la formalización de la iniciativa de ejecución de planeamiento (Acreditación de titularidades, Anteproyecto de Urbanización y Bases y Estatutos de la Junta de Compensación) se encuentra prácticamente terminada. En estos momentos, esta documentación está siendo revisada por ADIF y RENFE Operadora, cuya conformidad es preceptiva antes de su presentación formal en el Ayuntamiento. Asimismo, por parte del Ayuntamiento se ha acordado el alcance y contenido del Anteproyecto de Urbanización, si bien se está pendiente de dar conformidad a la distribución de la unidad de ejecución en etapas -se han presentado propuestas en abril, julio y septiembre de 2012, estando en estos momentos pendientes de la conformidad con la propuesta realizada en noviembre 2012- y, en cuanto a las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, se encuentra pendiente de cerrar su contenido con ADIF y RENFE Operadora antes de iniciar conversaciones con los técnicos municipales. Una vez acordado el contenido de la documentación con ADIF y RENFE Operadora por una parte y con el Ayuntamiento por otra, la Sociedad se encontrará en condiciones de presentar la documentación de forma oficial en el Ayuntamiento.

En cuanto a los aprovechamientos urbanísticos del APE 05.27 (cuyo importe sobre el canon total supone 21 millones de euros) conforme al artículo 3.2.8 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, constituyen una unidad de gestión independiente ordenada de forma específica y pormenorizada por el propio Plan, tal y como recoge la ficha individualizada correspondientes (es decir, es ya una unidad delimitada). De acuerdo con el contrato suscrito, la Sociedad adquirió en el mes de mayo de 2012 los aprovechamientos urbanísticos del APE 05.27 ofertados en 2011 por un precio de 2.924.114 euros. Adicionalmente, con fecha 30 de octubre de 2012, ADIF ha ofrecido nuevos suelos a la Sociedad por importe de 3.948.688 de euros que serán necesariamente adquiridos tras verificar la desafección y delimitación de los mismos a lo largo del primer trimestre de 2013.

Con respecto a la situación urbanística del APE: 05.27 es necesario modificar el planeamiento y el Convenio de Gestión actualmente existentes al no ser posible su desarrollo debido a determinadas obras de infraestructura realizadas por las Administraciones en su ámbito. La modificación tanto del planeamiento como del Convenio de Gestión de este ámbito requerirán un acuerdo entre los propietarios de suelo (fundamentalmente DUCH y varias entidades de crédito), ADIF (al constituir este APE la fachada oeste de la Estación de Chamartín) y el Ayuntamiento, no estando definido en estos momentos si el instrumento necesario de planeamiento será una modificación puntual de Plan General o bien si será suficiente con una modificación del planeamiento de desarrollo. En este sentido, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se han mantenido conversaciones con los responsables del Ayuntamiento para plantearles una propuesta que mantenga la edificabilidad a partir de una modificación puntual del planeamiento de desarrollo y del Convenio, de forma que se mantenga el equilibrio económico de las partes contenida en el Convenio actualmente vigente. Dicha propuesta ha sido concretada en enero de 2013, estando a la espera de la respuesta municipal.

Compromisos de compra de terrenos y aprovechamientos urbanísticos

Los compromisos de compra de suelos y aprovechamientos urbanísticos, adquiridos por la Sociedad, de acuerdo con el Contrato suscrito con RENFE-Operadora y ADIF, en los ámbitos urbanísticos "APR 08.03" y "APE.05.27" son por un importe total máximo 984 millones de euros. En este sentido, como hemos indicado anteriormente, la obligación de adquirir suelos y aprovechamientos urbanísticos tendrá lugar cuando los mismos se encuentren desafectados y delimitados o bien nos encontremos a 1 de enero de 2014, pero debiendo estar libres de ocupación por usos por parte de ADIF y RENFE Operadora.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and signatures below.

8. Patrimonio Neto y Fondos propios**Capital social**

Al cierre del ejercicio 2011 el capital social de la Sociedad ascendía a 73.624.950 euros, representado por 245.000 acciones nominativas con un valor nominal cada una de ellas de 300,51 euros, que se encontraban totalmente suscritas y desembolsadas. Todas las acciones gozaban de los mismos derechos económicos y políticos.

Con fecha 17 de diciembre de 2012 los Accionistas de la Sociedad acordaron una ampliación de capital por importe de 11.251.094 euros mediante la emisión de 37.440 acciones de 300,51 euros de valor nominal, suscrita en la misma proporción de participación anterior.

Dicha ampliación de capital fue totalmente desembolsada y suscrita por los Accionistas al cierre del ejercicio 2012, quedando el capital establecido en 84.876.044 euros. La operación de ampliación de capital fue elevada a público en escritura de 11 de enero de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.

Al cierre del ejercicio 2012 la composición del accionariado de la Sociedad es el que se describe a continuación:

Accionistas	% Participación
Inverahorro, S.L. (*)	72,5%
Desarrollos Urbanísticos Udra, S.A. (**)	27,5%
Total	100%

(*) Sociedad participada íntegramente por Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.

(**) Sociedad perteneciente al Grupo Empresarial San José.

En los Estatutos de la Sociedad se establece que, en el caso de que algún accionista desee vender total o parcialmente su participación, los restantes socios tendrán un derecho preferente de compra.

Reserva legal

De acuerdo con 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 para este fin.

Al 31 de diciembre de 2012, esta reserva no se encuentra totalmente constituida.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other signatures below.

9. Provisiones corrientes y no corrientes y remuneraciones pendientes de pago

El detalle de las provisiones del balance de situación al cierre del ejercicio 2012, así como los principales movimientos registrados durante el ejercicio, son los siguientes (en euros):

Provisiones a Largo Plazo	31.12.2011	Dotación	Aplicación	Trasposos al corto plazo	31.12.2012
Provisión ITP	13.595.351	437.563	(49.526)	(1.128.023)	12.855.365
Provisión Consorcio	371.000	-	(178.115)	-	192.885
Provisión para profesionales independientes	800.000	-	(300.000)	(125.000)	375.000
Total a largo plazo	14.766.351				13.423.250

Provisiones a Corto Plazo y remuneraciones pendientes de pago	31.12.2011	Dotación	Aplicación	Trasposos del largo plazo	31.12.2012
Provisión ITP	1.600.814	-	(1.600.814)	1.128.023	1.128.023
Remuneraciones pendientes de pago (Nota 13.4)	3.699.840	585.377	(1.300.000)	-	2.985.217
Provisión para profesionales independientes	-	-	-	125.000	125.000
Total a corto plazo	5.300.654				4.238.240

Este epígrafe del balance de situación abreviado adjunto al 31 de diciembre de 2012 recoge principalmente la deuda tributaria por el Acta levantada en 1998 por la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid en concepto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE en el recinto ferroviario de Chamartín, y que corresponden al proyecto inmobiliario que está desarrollando la Sociedad, así como los intereses devengados por la misma hasta la fecha de estas cuentas anuales abreviadas, por un importe total de 13.983.388 euros.

La Sociedad recurrió en el ejercicio 1998 el Acta de Inspección levantada por la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de Madrid, al no estar de acuerdo con dicha liquidación (Nota 13.6). En el ejercicio 2005 la Sociedad recibió la notificación del fallo desfavorable de la sentencia, que fue recurrida en casación. Con fecha 20 de Octubre de 2010 la Sociedad recibió sentencia desfavorable del Tribunal Supremo quedando a la espera de recibir las liquidaciones correspondientes. Con fechas 9 de agosto y 21 de octubre se han recibido liquidaciones provisionales individualizadas del principal e intereses de demora ejecutando la referida sentencia. En lo que se refiere al principal se ha firmado con la Dirección de Tributos de la Comunidad de Madrid un calendario de aplazamiento y fraccionamiento de pagos de 4 años con cuotas crecientes en el tiempo.

Al 31 de diciembre de 2012 se encuentran registrados en los epígrafes "Provisiones a largo plazo" y "Provisiones a corto plazo" del balance de situación abreviado 5.879.299 y 1.128.023 euros, respectivamente, que se corresponden con los pagos a largo y corto plazo correspondientes a la liquidación recibida por el principal, de acuerdo con el mencionado calendario. Durante el ejercicio 2012 se han satisfecho dos plazos del principal, por importe conjunto de 1.600.814 euros, saldo que la Sociedad presentaba como "Provisiones a corto plazo" en el ejercicio previo.

En relación con la liquidación relativa a los intereses de demora, la Sociedad solicitó el 28 de noviembre de 2011 la suspensión del procedimiento recaudador, habiendo sido ésta aceptada mediante la presentación de garantías, no teniendo que efectuarse pago alguno en la medida que no se resuelva la reclamación económico-administrativa. Los Administradores de la Sociedad estiman que no se tendrá que realizar desembolso alguno por este concepto en 2013, por lo que la provisión, que al 31 de diciembre de 2012 asciende a 6.976.066 euros, se presenta en el largo plazo.

Durante el ejercicio 2012 se ha registrado, con cargo al epígrafe "Otros gastos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta, un importe total de 437.563 euros (435.403 euros en 2011) correspondiente a los intereses de demora de este ejercicio.

Adicionalmente, el epígrafe "Provisiones a largo plazo" incluye la provisión relativa al Consorcio Urbanístico Prolongación de la Castellana, cuya liquidación fue acordada por su Consejo Rector con fecha 15 de Noviembre de 2011. La liquidación del Consorcio se está llevando a cabo, sin embargo aún no se conocen los resultados de

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials on the right. A small number '17' is written near the bottom right signature.

los recursos interpuestos contra su despido por parte de los antiguos trabajadores del Consorcio La Sociedad, única entidad que venía asumiendo los costes de dicho ente, mantiene al cierre del ejercicio 2012 un importe de 192.885 euros en concepto de costes de liquidación.

10. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adicional tercera, "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

A continuación se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

	Pagos realizados y pendientes de pago en la fecha de cierre del ejercicio			
	2012		2011	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	5.330.578	100%	1.393.387	100%
Resto	-	-	-	-
Total pagos del ejercicio	5.330.578	100%	1.393.387	100%
PMPE (días) de pagos	-	-	-	-
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	-	-	-	-

Los datos expuestos en el cuadro anterior sobre pagos a proveedores hacen referencia a aquellos que por su naturaleza son acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluyen los datos relativos a las partidas "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance de situación.

El plazo medio ponderado excedido (PMPE) de pagos se ha calculado como el cociente formado en el numerador por el sumatorio de los productos de cada uno de los pagos a proveedores realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al respectivo plazo legal de pago y el número de días de aplazamiento excedido del respectivo plazo, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio con un aplazamiento superior al plazo legal de pago.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2012 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 75 días.

La Sociedad realiza dos pagos mensuales de las facturas recibidas de proveedores y acreedores comerciales, en base a ello, la Sociedad se encuentra siempre al corriente de pago de sus obligaciones con proveedores y acreedores comerciales. No teniendo en ningún caso saldos por operaciones comerciales vencidas superiores al plazo máximo legal establecido.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and marks.

11. Operaciones y saldos con Sociedades vinculadas**11.1. Operaciones con Sociedades vinculadas**

El detalle de operaciones realizadas con Accionistas y sociedades vinculadas en los ejercicios 2012 y 2011, en su totalidad realizadas con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, es el siguiente:

	Banco Bilbao Vizcaya Argentaria	
	2012	2011
Gastos Financieros(*)	(179.237)	(43.860)
Ingresos Financieros (**)	136.006	226.962

(*) Proviene de las comisiones por avales otorgados (Nota 13.5).

(**) Derivados principalmente de la colocación de puntas de tesorería, imposiciones a plazo y eurodepósitos (Nota 11.2).

11.2. Saldos con Sociedades vinculadas

La composición del epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes" del balance de situación abreviado al 31 de diciembre de 2012 adjunto, incluye imposiciones a plazo fijo y adquisición temporal de activos con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. con un interés anual medio del 0,95% aproximadamente, y con fecha de vencimiento durante el mes de enero de 2013. Dichos activos adquiridos con pacto de recompra (Letras del Tesoro), imposiciones a plazo fijo y eurodepósitos, se presentan valorados por su coste de adquisición más los correspondientes intereses devengados desde su constitución, registrados en el epígrafe "Ingresos financieros en Empresas del Grupo y asociadas" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada. El importe de estos activos al 31 de diciembre de 2012 asciende a 17.601.380 euros, 16.806.316 euros en 2011 (incluyendo los intereses devengados y no cobrados)

Adicionalmente, la Sociedad tiene abierto una cuenta corriente con el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., cuyo saldo a 31 de diciembre de 2012 asciende a 740.154 euros, 1.346.777 euros al cierre del ejercicio 2011.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and signatures below it.

12. Administraciones Públicas y Situación fiscal**12.1 Saldos corrientes con las Administraciones Públicas**

El detalle de los saldos deudores y acreedores mantenidos con las Administraciones Públicas es el siguiente:

Ejercicio 2012:

	Euros	
	31.12.2012	31.12.2011
Activo no corriente		
Activos por Impuesto Diferido	2.163.011	1.934.056
Activo corriente		
Hacienda Pública, deudor por IVA	758.823	253.297
Hacienda Pública, IVA diferido	57.902	-
Hacienda Pública Retenciones y Pagos a cuenta	32.189	3.200
Administraciones Públicas, deudoras	3.011.925	2.190.553
Pasivo corriente		
Retención a cuenta sobre la Renta de las Personas Físicas	369.797	316.671
Seguridad Social	7.382	5.959
Administraciones Públicas, acreedoras	377.179	322.630

12.2 Conciliación del resultado contable y base Imponible fiscal

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del citado impuesto.

La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos (pérdidas) de los ejercicios finalizados el 31 de diciembre de 2012 y 2011 y la base imponible del Impuesto de Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2012

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(773.572)
Diferencias permanentes		2.719	2.719
Base imponible fiscal			(770.853)

Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature at the top right, a signature below it, and several initials and smaller signatures at the bottom right.

Ejercicio 2011:

	Euros		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable antes de impuestos			(523.415)
Diferencias permanentes		858	858
Base imponible fiscal			(522.557)

12.3 Conciliación entre resultado contable y gasto por impuesto sobre sociedades

La conciliación entre el resultado contable correspondiente a los ejercicios 2012 y 2011 y el gasto por impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2012	2011
Resultado contable antes de impuestos	(773.572)	(523.415)
Diferencias permanentes	2.719	858
Cuota al 30%	231.256	156.767
Regularización de ejercicios anteriores	(2.301)	-
Total gasto / ingreso por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	228.955	156.767

12.4 Créditos fiscales y otros activos por impuesto diferido

El detalle y movimiento de impuestos diferidos habidos en el ejercicio 2012 y 2011 es el siguiente (en miles de euros):

2012	Saldo al 31.12.11	Adiciones	Retiros	Saldo al 31.12.12
Impuesto diferido de activo	1.934.056	231.256	(2.301)	2.163.011

2011	Saldo al 31.12.10	Adiciones	Saldo al 31.12.11
Impuesto diferido de activo	1.777.289	156.767	1.934.056

En el ejercicio 2011, se aprobó el Real Decreto-Ley 9/2011, donde con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir de 1 de enero de 2012, se permite que las bases imponibles negativas puedan ser compensadas en los 18 años inmediatos y sucesivos. De esta forma, se alarga el periodo de compensación 3 años.

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and marks.

La Sociedad dispone a 31 de diciembre de 2012, de bases imponibles negativas a compensar por valor de 7.217.707 euros, 6.446.852 euros en 2011. La Sociedad tiene contabilizado el crédito fiscal correspondiente por importe de 2.1643miles de euros, al considerar que con los avances descritos en la Nota 7 en relación al desarrollo urbanístico del área, no existen dudas acerca de su recuperación futura en el horizonte temporal establecido por la legislación vigente. El detalle de las bases imponibles pendientes de compensar al 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Año Generación	Vencimiento	Euros
1997	2015	7.670
1999	2017	229.361
2000	2018	222.869
2001	2019	307.683
2002	2020	190.129
2003	2021	331.846
2004	2022	118.840
2005	2023	250.496
2006	2024	300.390
2007	2025	1.790.822
2008	2026	640.664
2009	2027	874.623
2010	2028	658.904
2011	2029	522.557
2012	2030	770.853
		7.217.707

El efecto impositivo de estos créditos fiscales se ha calculado mediante la aplicación al importe correspondiente del tipo impositivo vigente en el ejercicio en que razonablemente se espera su aplicación.

Las bases imponibles negativas del año 1997 se han regularizado, en tanto los Administradores han considerado que las mismas no serían recuperables dentro del plazo legal, generando un gasto de 2.301 euros (nota 12.3).

12.5 Ejercicios pendientes de comprobación

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

Durante el ejercicio 2012, la Agencia Tributaria finalizó las actuaciones de comprobación relativas al IVA por el ejercicio 2011. El importe global de la inspección por todos los conceptos ha supuesto 12.353 euros, por efectos temporales. Durante el ejercicio 2012, la Agencia Tributaria inició actuaciones inspectoras referentes a los Impuestos de Sociedades de la Sociedad por los ejercicios 2010 a 2011, estando en curso en la actualidad.

En la actualidad la Sociedad tiene abiertos a inspección fiscal los siguientes impuestos,:

Impuesto	Ejercicios
I.V.A.	2009-2012
I.R.P.F.	2009-2012
Impuesto sobre Sociedades	2008-2012

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and signatures below.

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.

13. Otra Información relevante

13.1 Aprovisionamientos

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta incluye compra de aprovechamientos APE 05.27, estudios técnicos, honorarios de arquitectos y asesoría jurídica y urbanística. Toda vez que la Sociedad está centrada en el desarrollo de un proyecto único viable, los gastos incluidos en este epígrafe, al estar directamente relacionados con el desarrollo del proyecto, son objeto de capitalización como mayor valor de existencias.

13.2 Otros gastos de explotación

El saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta incluye alquileres, gastos de reparación y mantenimiento de instalaciones, suministros y otros gastos varios. El saldo de esta partida no se activa en su totalidad en existencias en la medida que se trata de gastos generales y de gastos que por su naturaleza no están directamente ligados al proyecto inmobiliario.

13.3 Honorarios de auditoría

Durante el ejercicio 2012 y 2011, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas y a otros servicios prestados por el auditor de la Sociedad, Deloitte, S.L., o por empresas vinculadas al auditor por control, propiedad común o gestión han sido los siguientes:

Descripción	Euros	
	2012	2011
Servicios de Auditoría	26.523	26.313
Otros servicios de Verificación	-	-
Total servicios de Auditoría y Relacionados	26.523	26.313
Servicios de Asesoramiento Fiscal	-	-
Otros Servicios	-	-
Total Servicios Profesionales	26.523	26.313

13.4 Gastos de personal

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta de los ejercicios 2012 y 2011 es la siguiente:

	Euros	
	2012	2011
Gastos de Personal:		
Sueldos y salarios	3.236.057	4.210.630
Seguros sociales	63.250	56.798
Otros gastos sociales	32.613	24.670
Total	3.331.920	4.292.098

X

23

Un directivo de la Sociedad tiene acordada retribución variable en función del cumplimiento de ciertos objetivos en relación con los hitos urbanísticos del proyecto.

Adicionalmente, se establece en dos casos, mediante contrato, un premio de fidelidad y permanencia, estando registrada la parte devengada acumulada del mismo en el epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del pasivo del balance de situación abreviado adjunto.

El número medio de personas empleadas durante los ejercicios 2012 y 2011 es de siete, de las cuales cuatro personas forman parte de la Alta Dirección y tres forman parte de la categoría de Personal técnico y mandos intermedios.

Asimismo, la distribución por sexos al término de los ejercicios 2012 y 2011 se ha mantenido constante, formando parte de la categoría de Alta Dirección una mujer y tres hombres, mientras que dentro de la categoría de Personal Técnico y mandos intermedios hay dos mujeres y un hombre.

13.5 Avaluos y garantías comprometidos con terceros

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 la Sociedad tiene concedido ante terceros avales por importe de 16.145.730 euros, siendo el Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. la entidad avalista.

Dichos avales están constituidos ante la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid como garantía de la suspensión del procedimiento de cobro por los intereses y del calendario de aplazamiento concedido por el principal, en relación al Acta y carta de pago recibida el 23 de diciembre de 1998, en concepto de Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el contrato de adjudicación para el desarrollo urbanístico de los derechos de RENFE (ADIF) en el recinto ferroviario de Chamartín. Todos los conceptos derivados de dicha liquidación han sido provisionados por la Sociedad (Nota 9).

13.6 Presupuesto de tesorería

El riesgo de liquidez se refiere al riesgo de la eventual incapacidad de la Sociedad para hacer frente a los pagos ya comprometidos, y/o los compromisos derivados de nuevas inversiones.

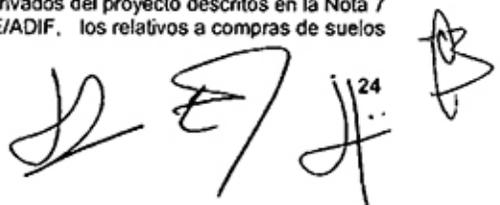
La Dirección Financiera de la Sociedad determina las necesidades de tesorería utilizando dos herramientas básicas:

1. Presupuesto de tesorería con horizonte de 12 meses con detalle trimestral.
2. Presupuesto de tesorería con horizonte 15 días con detalle diario, elaborado a partir de los compromisos de pago de la Sociedad.

Con estas herramientas se identifican las necesidades de tesorería en importe y tiempo, y se planifican las nuevas necesidades de financiación. Por último y para la gestión del riesgo de liquidez, los Administradores tienen definida la estructura del capital, Fondos Propios/Fondos Ajenos, que se considera óptima para la creación del valor.

La situación del mercado inmobiliario residencial se ha deteriorado paulatinamente desde mediados de 2007 agudizándose en los años posteriores. El retraimiento de la demanda de viviendas, especialmente en segunda residencia, unido al exceso de oferta y en especial a la crisis financiera internacional, que ha ocasionado un endurecimiento de las condiciones de financiación y unas mayores restricciones de acceso a la misma, han provocado problemas financieros a una gran parte de las empresas del sector, que previsiblemente continuaran durante los ejercicios siguientes. Sin embargo, esta situación se encuentra mitigada en el caso de la Sociedad dada su estructura patrimonial y la situación del proyecto de desarrollo urbanístico que constituye actualmente su actividad principal descrito en las Notas 1 y 7.

Los Administradores de la Sociedad estiman que, en base a las proyecciones financieras que preparan anualmente y de acuerdo a las mejores estimaciones disponibles, no existe riesgo de recuperabilidad de sus activos y consideran que el proyecto global continúa siendo viable. Sin embargo, cabe señalar que bajo las principales magnitudes del presupuesto de tesorería para el ejercicio 2013, que contemplan adicionalmente a los pagos ordinarios de explotación, los pagos por compromisos derivados del proyecto descritos en la Nota 7 asociados a costes devengados por el canon a satisfacer a RENFE/ADIF, los relativos a compras de suelos



necesitará una inyección adicional de recursos en 2013 por parte de sus Accionistas para poder afrontar los pagos a realizar, cuya magnitud variará en función del desencadenamiento temporal de los hitos. Los Administradores formulan las presentes cuentas anuales de acuerdo al principio de empresa en funcionamiento considerando que, tal y como ha venido sucediendo hasta ahora, durante el ejercicio 2013 previsiblemente se efectuarán por parte de los Accionistas los desembolsos necesarios para hacer frente a los compromisos mencionados, que permitan continuar con el proyecto. Asimismo, dada la profundidad de la crisis inmobiliaria –manifestada en una actividad de los mercados residencial y de oficinas por debajo de lo que puede considerarse la demanda potencial en un ciclo económico largo y, también, por el consumo de cemento en niveles históricamente muy bajo– así como la dificultad de estimar en el tiempo cuándo se va a producir una salida de la misma, y teniendo en cuenta que podrían llegar a ofrecerse a la Sociedad para su adquisición a partir del 1 de enero de 2014 la totalidad de los suelos y aprovechamientos urbanísticos –si estuviesen desafectados y libres de instalaciones por parte de ADIF y Renfe Operadora– y ser por tanto exigible en su totalidad el canon monetario (según el contrato esto supondría un máximo de 984 millones de euros y según estimaciones de la Sociedad podría llegar a ser de 939 millones, importes a los que habría que descontar lo ya adquirido hasta dicha fecha), los Administradores de la Sociedad están elaborando una propuesta económica a realizar a ADIF y RENFE Operadora y, en su caso, al Ayuntamiento y a la Comunidad de Madrid, que permita acompañar las inversiones del Proyecto –en la adquisición de suelos y en otros costes del mismo– a la situación de crisis inmobiliaria actual y al previsible ritmo de sus ingresos, considerablemente más lento de lo que era razonable pensar hace unos años.

Esto es, la revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013, junto con los análisis de sensibilidad realizados por los Administradores a medio plazo ponen de manifiesto que, dada la complejidad del proyecto, y considerando las Administraciones implicadas y los compromisos asumidos, resulta difícil evaluar de forma objetiva el plazo y la forma en que se producirá la recuperación de la inversión realizada y comprometida, siendo por ello necesario el apoyo financiero y patrimonial de sus Accionistas para permitir a la Sociedad continuar el normal desarrollo de sus operaciones y acometer las inversiones comprometidas en el desarrollo del proyecto (Nota 7).

7 Gestión de riesgos

a) Riesgo de crédito:

Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería y activos líquidos equivalentes en entidades financieras de elevado nivel crediticio, fundamentalmente con uno de sus accionistas (véase Nota 11).

La operatoria de la sociedad no está sujeta a riesgo de tipo de cambio, ya que la totalidad de sus operaciones se llevan a cabo en euros.

b) Riesgo de liquidez:

La revisión del presupuesto de tesorería correspondiente al ejercicio 2013 y los análisis de sensibilidad realizados por la Sociedad, indican, tal y como se describe en la Nota 13,6, que se necesita obtener recursos adicionales de los Accionistas con el fin de hacer frente a sus compromisos de pago a corto-medio plazo.

c) Riesgo de mercado:

La Sociedad se encuentra actualmente en una fase inicial del proyecto descrito en la Nota 1. El plan de negocio de la sociedad contempla ampliamente la recuperación de las inversiones a acometer en su desarrollo. No obstante, a día de hoy y encontrándose la Sociedad en una fase tan incipiente del Proyecto, los Administradores consideran que no existe un riesgo de mercado vinculado a la situación inmobiliaria actual y a su deterioro.

Administradores, alta dirección y otros

ante el ejercicio 2012, la Sociedad ha registrado en el epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada adjunta 3.108.417 euros, 4.084.460 euros en 2011, por todos los conceptos

Handwritten signatures and initials on the right side of the page, including a large signature at the top, a circular stamp, and several other initials and signatures below.

salariales de los miembros de la Alta Dirección, incluidos los que a su vez ostentan cargos en el Consejo de Administración. Los miembros del Consejo de Administración no han percibido cantidad alguna en concepto de dietas u otras por asistencia al mismo en su condición de tales Consejeros.

Asimismo, la Sociedad no tenía concedido a sus actuales o antiguos Administradores anticipos, avales o créditos, no había asumido obligaciones a título de garantía, ni tenía obligaciones contraídas en materia de pensiones y de seguros de vida, ni en concepto de atenciones estatutarias. Al cierre del ejercicio, el importe provisionado pendiente de pago a los Consejeros actuales por su condición de empleados de la Sociedad ascendía a 2.833.334 euros, 3.533.334 euros en 2011 y figura dentro del importe registrado en el epígrafe "Remuneraciones pendientes de pago" del balance de situación abreviado adjunto.

La totalidad de los miembros del Consejo de Administración a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales abreviadas son varones.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature with '26' below it, and several initials on the right.

Al cierre del ejercicio 2012 los miembros del Consejo de Administración de Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A., así como determinadas personas vinculadas a los mismos según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de las siguientes sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad. Asimismo, se incluyen los cargos o funciones que, en su caso, ejercen en los mismos:

Titular	Sociedad Participada	Actividad	Participación	Cargo o Funciones
D. Emilio Cchamano Jarreta	SAC Inversiones, S.A. (a través de Lovelus Príncipe, S.L.)	Inmobiliaria	22,12%	-
" " "	Mirador de Bornos, S.L. (a través de Lovelus Príncipe, S.L.)	Inmobiliaria	18%	-
" " "	Mirador de Selwo, S.L. (a través de Lovelus Príncipe, S.L.)	Inmobiliaria	30%	-
" " "	Real Estate México I (a través de Lovelus Príncipe, S.L.)	Inmobiliaria	10%	-
D. Jacinto Rey González	Grupo Empresarial San José, S.A.	Tenencia de acciones en sociedades de construcción inmobiliaria	Directa 24,95% Indirecta 23,34%	Presidente y Consejero Delegado
" " "	San José Bau, GMBH	Construcción	12%	-
" " "	Constructora San José Argentina	Construcción	3,594%	Presidente
" " "	Constructora Udra Limitada	Construcción	20%	-
" " "	San Jose Perú S.A.C	Construcción	0,000003%	Presidente
" " "	Udra Argentina	Inmobiliaria	10%	Presidente
" " "	Desarrollos Urbanísticos Udra, S.AU	Inmobiliaria	-	Administrador Unico
" " "	Inmobiliaria Europea de Desarrollos Urbanísticos, S.A	Inmobiliaria	-	Administrador Unico
" " "	Inmobiliaria Americana de Desarrollos Urbanísticos, S.A	Inmobiliaria	-	Administrador Unico
" " "	Udra México S.A de CV	Constructora	-	Administrador Unico
" " "	Carlos Casado, S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente
" " "	Rexa Constructora, S.A	Constructora	-	Presidente
" " "	San Jose India Infrastructure & Construction Private Limited	Constructora	-	Presidente
" " "	Inmobiliaria 2010, S.A	Inmobiliaria	-	Presidente
" " "	CIMSA Argentina	Constructora	-	Presidente
" " "	Argentino, S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente
" " "	Inmobiliaria Sudamericana de Desarrollos Urbanísticos, S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente
" " "	Centro Comercial Panamericano, S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente
D. Cesáreo Rey-Baltar Oramas	Garraf Mediterránea, S.A. (a través de CuixaSabadell Tinelia, S.L.U.)	Inmobiliaria	-	Consejero
" " "	L'Exis Inmobles, S.L. (a través de Arrahona rent, S.L.)	Inmobiliaria	-	Consejero
" " "	Connex Garraf, S.L. (a través de CuixaSabadell Tinelia, S.L.U.)	Inmobiliaria	-	Consejero
" " "	Habitages Intervie, S.L. (a través de Arrel CT Promou, S.A.U.)	Inmobiliaria	-	Consejero
" " "	Complejo Inmobiliario Castellana 200, S.L.	Inmobiliaria	-	Consejero
Juan Carlos García Pérez	Gran Jorge Juan S.A	Inmobiliaria	-	Administrador Solidario
Luis Irastorza	Unitaria Gestión de Patrimonios Inmobiliarios, S.A.	Inmobiliaria	-	Administrador Unico
" " "	Estación de Autobuses, S.A.	Inmobiliaria	-	Presidente
Antonio Béjar González	Metrovacesa, S.A.	Inmobiliaria	-	Consejero

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left and several initials on the right, some of which are accompanied by the number 27.

15. Hechos posteriores

A la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2012, se han producido los siguientes hechos posteriores relevantes dignos de mención:

- A fecha 25 de enero de 2013, la Sociedad ha efectuado la compra y el pago de los 6.174 m² de suelo del APE 05.27 (véase Nota 7), ofrecidos con fecha 30 de octubre de 2012, por importe de 3.948.688 euros. La totalidad de los suelos transmitidos han sido escriturados el día 25 de enero de 2013.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and a vertical column of initials.

FIRMA DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Fdo.: EMILIO CEBAMANOS JARRETA
Presidente

Fdo.: JACINTO REY GONZÁLEZ
Consejero

Fdo.: LUIS IRASTORZA RUIGÓMEZ
Consejero-Delegado

Fdo.: ANTONIO BEJAR ROMERO- GONZALEZ
Consejero

Fdo.: CESAREO REY-BALTAR ORAMAS
Consejero

Fdo.: JOSÉ CARLOS LÓPEZ ÁLVAREZ
Consejero

Fdo.: PEDRO PÉREZ FERNÁNDEZ DE LA PUENTE
Consejero

Fdo.: JUAN CARLOS GARCÍA-PÉREZ
Consejero

DILIGENCIA: La pongo yo, el Secretario del Consejo de Administración, para hacer constar que las Cuentas Anuales de Desarrollo Urbanístico Chamartin, S.A., correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2012, que se componen de 28 hojas, numeradas de la 1 a la 28, escritas sólo por el anverso, son las formuladas por el Consejo de Administración en su reunión celebrada el día 22 de marzo de 2013, habiendo sido firmadas por todos los Consejeros presentes.

Vale la corrección del segundo apellido de D. Antonio Bejar González

En Madrid, a 22 de marzo de 2013

Fdo.: José Manuel Martín Valencia
Secretario del Consejo de Administración.

**DECLARACIÓN NEGATIVA ACERCA DE LA INFORMACIÓN
MEDIOAMBIENTAL EN LAS CUENTAS ANUALES**

Identificación de la Sociedad: DESARROLLO URBANÍSTICO CHAMARTÍN, S.A.

NIF: A-80736903

El abajo firmante, como Secretario de la Sociedad citada manifiesta que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes cuentas anuales del ejercicio 2012 no existe ninguna partida que deba ser incluida en el documento aparte de información medioambiental previsto en la Orden del Ministerio de Justicia de 8 de octubre de 2001.

En Madrid a 22 de marzo de 2013

A rectangular area of the document is redacted with a grey, pixelated pattern, obscuring the signature and any text that might have been present.

D. José Manuel Martín Valencia
Secretario del Consejo de Administración