

15 MAR. 2016

ENTRADA Nº SALIDA Nº

239

Intervención General

PLHUS, PLATAFORMA
LOGÍSTICA SL.
Avda. Diagonal PLAZA nº 30
50197 Zaragoza

Se remite Informe Definitivo de Revisión del Cumplimiento de la Legalidad de la Empresa Pública "PLHUS, PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.", correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, una vez recibidas, las alegaciones presentadas al Informe Provisional que fue remitido por el Servicio de Control Financiero de Empresas y Entes Públicos el 8 de febrero de 2016.

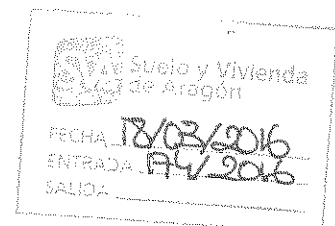
Zaragoza, 14 de marzo de 2016

LA INTERVENTORA GENERAL

 GOBIERNO
DE ARAGON

Ana Gómez Barrionuevo

Intervención General



SR. DIRECTOR GERENTE DE SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.

*Informe Definitivo de
Revisión del Cumplimiento de la Legalidad*

PLHUS, Plataforma Logística, S.L.

Ejercicio 2014

Índice

1.	INTRODUCCIÓN.....	2
2.	CONSIDERACIONES GENERALES Y ENTORNO LEGAL.....	3
3.	ALCANCE DEL TRABAJO.....	7
4.	HECHOS OBSERVADOS.....	8
5.	ALEGACIONES.....	26
6.	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	29

ANEXO I DETALLE DEL ALCANCE DE NUESTRO TRABAJO DE REVISIÓN
 DEL CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD

ANEXO II ALEGACIONES

ANEXO III CUENTAS ANUALES

1 Introducción

La Intervención General de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón (en adelante la Intervención) en el ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 16 del Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, dentro del Plan de Actuaciones de Control Financiero para 2015, ha llevado a cabo los trabajos de revisión relativos al cumplimiento de la legalidad correspondientes a la sociedad pública PLHUS, Plataforma Logística, S.L. en adelante la Sociedad. El trabajo se ha basado en la aplicación de determinados procedimientos relacionados en el Anexo I – Detalle del Alcance de Nuestro Trabajo de Revisión del Cumplimiento de la Legalidad sobre una muestra de transacciones de contratos y gastos, efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2014 que se incluyen en el apartado 4.2 del presente informe. Estos procedimientos se han aplicado con el propósito de concluir sobre el cumplimiento de las disposiciones que regulan la actuación económico-financiera de la Sociedad durante el período objeto de examen, únicamente para los expedientes analizados.

Asimismo, se señalan aquellas debilidades o situaciones detectadas en el desarrollo del trabajo que deberán ser objeto de atención o mejora por parte de los órganos responsables de PLHUS, Plataforma Logística, S. L., para lo cual se proponen las oportunas recomendaciones.

2 Consideraciones generales y entorno legal

2.1 Antecedentes de la Sociedad

Mediante Decreto 156/2006, de 20 de junio, el Gobierno de Aragón crea la empresa pública PLHUS, Plataforma Logística, S.L.U., de conformidad con el art. 84 del Texto Refundido de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón. El Gobierno de Aragón promueve su creación a través de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, SL, de capital íntegramente del Gobierno de Aragón, debiendo ser su participación mayoritaria para garantizar el carácter público de la misma.

En Zaragoza, a 25 de julio de 2006, se eleva a pública la constitución de la Sociedad, con un capital social de 4.000 euros suscrito y desembolsado íntegramente por la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, SL. (en adelante SVA). La Sociedad se inscribe en el Registro Mercantil de Zaragoza.

El objeto social de la Sociedad, según sus Estatutos, es el siguiente:

- Proyectar, construir, conservar, gestionar, explotar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca y, en particular, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos, todo ello actuando por encargo del Gobierno de Aragón directa o indirectamente y según los términos y mandatos de actuación de éste, en nombre y por cuenta o en nombre propio y por cuenta ajena.
- La Sociedad, para el ejercicio de las actividades que integran su objeto social, podrá firmar convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, obtener y gestionar la financiación precisa asimismo, suscribir o asumir, administrar y transmitir acciones y participaciones de otras sociedades mercantiles.

En este ejercicio 2014 el movimiento del **Capital Social** y de la participación de los socios ha sido el siguiente:

Concepto	Inicio	Ampliación	Reducción	Final
Capital Social	21.136.387,00	2.200.000,00		23.336.387,00

Socio / Titular	Participación Inicial	Participación Final	% Participación	Variación % participación
SVA	16.398.568,00	18.598.568,00	79,70%	+2,12%
Ayto Huesca	4.737.719,00	4.737.719,00	20,30%	-2,12%
TOTAL	21.136.287,00	23.336.287,00	100,00%	

Ampliación de Capital:

En el ejercicio se produce una ampliación de capital de 2,2 millones de euros. La misma es autorizada por Acuerdo del Gobierno de Aragón del 28/10/2014 de conformidad con lo establecido en el artículo 134 del Texto Refundido de la Ley de Patrimonio de Aragón y aprobada por la Junta General de la Sociedad el 30/10/2014.

La ampliación se realizará mediante la creación de 2,2 millones de participaciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, a suscribir y desembolsar de forma dineraria en el plazo de un mes desde la celebración de la Junta. La ampliación es suscrita y desembolsada íntegramente por SVA previa renuncia del Ayuntamiento de Huesca.

Tras la ampliación, el capital social queda establecido en 23.336.287 euros y, la participación de los respectivos accionistas pasa a ser del 79,70% la de SVA y del 20,30% la del Ayuntamiento de Huesca, lo que ha supuesto un incremento del porcentaje de participación de SVA de 2,12%. La ampliación se eleva a escritura pública el 17/12/14 y se presenta para su inscripción en el Registro Mercantil de Zaragoza el 18/12/2014.

Del Balance de cierre del ejercicio se desprende una situación de desequilibrio patrimonial con un Patrimonio Neto por debajo del 50% de la cifra del Capital Social que sitúa a la Sociedad en causa de disolución de las contempladas en el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, siempre y cuando no se prorrogue el RD 4/2014 de 7 de marzo, como ha sido el caso.

Ante esta situación la Sociedad debe tomar los acuerdos oportunos para restablecer el reequilibrio patrimonial y, por ello, el Consejo de Administración en su reunión de 31 de marzo de 2015 acuerda proponer a la Junta General de Socios una reducción de capital de 8.401.099,32 euros para la compensación parcial de pérdidas de la Sociedad que dejaría la cifra de Capital Social en 14.935.287,68 euros.

La citada reducción sería mediante la disminución del valor nominal de las participaciones sociales que pasarían de 1 euro a 0,64 céntimos de euro. Esta reducción de capital es aprobada por la Junta General de Socios el 27 de abril de

2015, previo acuerdo de autorización del Gobierno de Aragón del 8 de abril de 2015. La reducción queda registrada en el Registro Mercantil en julio de 2015.

En el ejercicio la Sociedad ha elaborado y aprobado un Plan Económico-Financiero de Saneamiento en cumplimiento de lo señalado en la Ley 4/2012, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público.

2.2 Marco legal de actuación de la Sociedad

La Sociedad tiene la consideración de Empresa Pública de la Comunidad Autónoma. La Sociedad se rige por sus Estatutos Sociales, por el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital; por el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación; por el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación y demás normativa que pueda ser de aplicación a las empresas de la Comunidad Autónoma.

2.3 Normativa aplicable para la realización del trabajo

La legislación aplicable que principalmente se ha contemplado en este trabajo, se detalla a continuación.

- Decreto 156/2006, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública "PLHUS Plataforma Logística, SL".
- Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
- Plan General de Contabilidad aprobado por el RD 1514/2007, las modificaciones incorporadas mediante el RD 1159/2010 y sus adaptaciones sectoriales, en particular, las Normas de Adaptación del Plan a las empresas inmobiliarias aprobado por Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994.
- Decreto Legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, en lo que es aplicable.
- Decreto Legislativo 4/2013, de 17 de diciembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Patrimonio de Aragón.
- Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, en lo que resulte de aplicación.

- Ley 1/2014, de 23 de enero de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2014.
- Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.
- Ley 3/2011, de 24 de febrero, de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.
- Plan de Racionalización del gasto corriente del Gobierno de Aragón aprobado el 13 de septiembre de 2011.
- Ley 4/2012, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público Empresarial.

2.4 Organización de la Sociedad

De acuerdo con sus Estatutos los órganos de gobierno de la Sociedad son:

- La Junta General de Socios
- El Consejo de Administración

Además la Sociedad podrá tener:

- Consejero Delegado
- Director Gerente

El Consejo de Administración, en este ejercicio, esta constituido por 7 miembros más un secretario.

El Consejo de Administración se ha reunido durante el ejercicio en seis ocasiones con asistencia de otros invitados y la asistencia de la Letrada Asesora en cinco de ellas. Por su parte, la Junta General de Socios se ha reunido en dos ocasiones.

El gasto devengado en el ejercicio en concepto de dietas de asistencia del Consejo de Administración asciende a 6.440 euros. El análisis de este gasto se realizada en el correspondiente apartado de gastos de este informe.

En el ejercicio 2014 la Sociedad no tiene designado Consejero Delegado y las funciones de Dirección Gerencia se prestan por la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, SL mediante un convenio de prestación de servicios.

3 Alcance del trabajo

La realización del presente trabajo se enmarca en el Plan de auditorías para el ejercicio 2015 de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

Los procedimientos aplicados para la realización de nuestro trabajo se detallan en el Anexo I adjunto de este informe denominado "Detalle del Alcance de Nuestro Trabajo de Revisión del Cumplimiento de la Legalidad", que debe ser leído junto con este informe de revisión.

Las áreas sobre las que han sido aplicados los procedimientos que se relacionan en el Anexo adjunto, son las siguientes:

- Presupuesto y cuentas anuales correspondientes a la Sociedad.
- Análisis de la actividad, gastos e ingresos y operaciones realizadas en el ejercicio por la Sociedad y su adecuación al objeto social.
- Adecuación del régimen de personal al Estatuto de los Trabajadores y al Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Autorización de operaciones financieras.
- Adecuación de la contratación, tanto de gastos de funcionamiento como de inversiones, a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y en la Ley 3/2011, de 24 de febrero de medidas en materia de Contratos del Sector Público de Aragón.

Para la aplicación de los procedimientos recogidos en el Anexo I del presente informe sobre las áreas anteriormente mencionadas, se ha procedido a la selección de una muestra de transacciones de gastos e inversiones entre las efectuadas por la Sociedad durante el ejercicio 2014 que se relacionan en el apartado 4 del presente informe. Por este motivo, los resultados obtenidos en la revisión se refieren únicamente a la muestra seleccionada.

No se ha puesto de manifiesto ninguna limitación al alcance durante la realización de nuestro trabajo, ni han existido restricciones o dificultades para el acceso a la información considerada necesaria para su desarrollo.

Agradecemos al personal de la Sociedad la colaboración prestada en la realización del presente trabajo.

4 Hechos observados

A continuación pasamos a detallar los resultados obtenidos de la aplicación de los procedimientos descritos en el Anexo I del presente informe.

4.1 Presupuesto y cuentas anuales

▪ Presupuestos de explotación y capital y Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF) del ejercicio 2014

Conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, la Sociedad confecciona anualmente sus presupuestos así como el Programa de Actuación, Inversiones y Financiación (PAIF).

Los presupuestos de explotación y de capital de la Sociedad recogidos en la Ley de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio de 2014 ascienden a **2.663.968,76 y 0,00 euros** respectivamente.

La ejecución, en cambio, del presupuesto de explotación ha ascendido a **7.913.255,52 euros**, es decir un 197,05% superior a lo presupuestado. Esta desviación se debe a los deterioros, pérdidas y variación de existencias. No obstante, a este respecto hay que señalar que, tal y como se recoge en la Memoria del presupuesto, en las estimaciones contenidas en el presupuesto no se ha previsto el registro de deterioros de los activos; aunque también se pone de manifiesto que teniendo en cuenta la situación del sector en el que opera la Sociedad, existe el riesgo de que algunos de los activos puedan sufrir depreciaciones con el consecuente impacto en la cuenta de resultados, que es lo que ha pasado.

Por otra parte, señalar que tanto los otros gastos de explotación (-16,40%) como los financieros (-2,28%) han sido menores a los presupuestados.

▪ Cuentas anuales del ejercicio 2014

Las Cuentas anuales del ejercicio 2014, fueron formuladas por el Consejo de Administración el 3 de marzo de 2015, aprobadas por la Junta General de Socios el 27 de abril de 2015 y, depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza el 14 de mayo de 2015.

Dichas cuentas están constituidas por el Balance de situación, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Cambios en el Patrimonio Neto, Estado de Flujos de Efectivo y Memoria de la Sociedad, así como el Informe de Gestión.

Las Cuentas anuales han sido objeto de informe de auditoría por los coauditores de la Sociedad Pricewaterhouse Coopers Auditores, S.L. y Villalba, Envid y Cía,

Audidores, S.L.P., con una opinión favorable, aunque sin que afecte a la opinión, el informe incluye párrafo de énfasis que se recoge en la copia del informe de auditoría que se acompaña con las cuentas anuales.

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio arroja un saldo negativo de **7.294.605,49 de euros** que se aprueba se destine a resultados negativos de ejercicios anteriores.

4.2 Situación y análisis de los bienes, de las operaciones y actividad de la Sociedad y de la adecuación de los gastos a los fines estatutarios de la misma

Por acuerdo de 20 de junio de 2006 del Gobierno de Aragón se aprobó el Proyecto Supramunicipal de la Plataforma Logístico Industrial de Huesca (PLHUS), con un ámbito de aplicación de 1.157.062 m².

El objetivo del proyecto es la disposición de un área tecnológico-industrial y de infraestructuras logísticas en Huesca. El proyecto contempla una superficie definitiva de actividad productiva de **657.506,32 m²**.

La ejecución del proyecto se ha materializado en la realización de dos actuaciones: construcción de naves y construcción de parcelas (urbanización suelo industrial).

- **4.2.1.** La situación y evolución de los proyectos que conforman la Plataforma Logística de Huesca, es la siguiente:

A 31 de diciembre de 2014 (superficie en m²):

Proyecto	Superficie Parcelas Total	Superficie construida Total	Superficie construida vendida	Superficie construida alquilada	Superficie Compromiso ventas	Compromiso arrendamiento con opción compra	Superficie construida disponible	Superficie construida no disponible
NAVES	18.670,35	21.381,53	3.160,84	1.295,28			16.925,41	4.456,12
	100%	100%	14,78%	6,06%			79,16%	20,84%
PARCELAS	638.835,97	638.835,97	77.704,03		3.445,49	38.811,70	518.874,75	119.961,22
	100%	100%	12,16%		0,54%	6,08%	81,22%	18,78%
TOTAL GENERAL	657.506,32	660.217,50	80.864,87	1.295,28	3.445,49	38.811,70	535.800,16	124.417,34
	100%	100%	12,25%	0,20%	0,52%	5,88%	81,16%	18,84%

En el caso del proyecto **Naves** con un total de 33 naves, su situación a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente: 5 naves vendidas con una superficie de 3.160,84 m² y 2 naves alquiladas con una superficie de 1.295,28 m²; situación que se traduce en un **20,84%** de grado de no disposición de superficie construida, quedando de superficie disponible el 79,16% correspondiente a las restantes 26 naves.

En el proyecto **Parcelas** con un total de superficie lucrativa de 638.835,97 m², a 31 de diciembre de 2014 se han vendido 15 parcelas que representan una superficie de 77.704,03 m²; se tienen compromisos de contratos privados de compraventa de 3 parcelas con una superficie de 3.445,49 m² y, compromisos de contrato privado de arrendamiento de 2 parcelas con una superficie de 38.811,70 m². Estas operaciones sitúa el proyecto en un grado de no disposición de parcelas de tan sólo el **18,78%** y una disposición libre del 81,22%.

Los datos proporcionados a **octubre de 2015** por la Sociedad suponen una pequeña modificación:

A octubre de 2015 (superficie en m²):

Proyecto	Superficie Parcelas Total	Superficie construida Total	Superficie construida vendida	Superficie construida alquilada	Superficie Compromiso ventas	Compromiso arrendamiento con opción compra	Superficie construida disponible	Superficie construida no disponible
NAVES	18.670,35	21.381,53	3.160,84	1.851,12			16.369,57	5.011,96
	100%	100%	14,78%	8,66%			76,56%	23,44%
PARCELAS	638.835,97	638.835,97	97.849,52		2.200,00	19.911,70	518.874,75	119.961,22
	100%	100%	15,32%		0,34%	3,12%	81,22%	18,78%
TOTAL GENERAL	657.506,32	660.217,50	101.010,36	1.851,12	2.200,00	19.911,70	535.244,32	124.973,18
	100%	100%	15,30%	0,28%	0,33%	3,02%	81,07%	18,93%

Respecto del proyecto **naves** la modificación supone el arrendamiento de una nueva nave de 555,84 m², que sitúa la superficie construida disponible en el 76,56%.

En el caso del proyecto **parcelas** la modificación corresponde a la materialización de venta en firme de uno de los compromisos de compraventa de 1.245,49 m² de parcela y, también, a la venta en firme de uno de los compromisos de arrendamiento de 18.900 m² de parcela. Estas operaciones no suponen modificación alguna respecto de la superficie disponible y no disponible, pero sí sobre el porcentaje de ventas que pasa a ser del 15,32% en lugar del 12,16%, es decir, un 3,16% más.

- **4.2.2.** Las principales variaciones producidas en el ejercicio corresponde a los siguientes epígrafes:

4.2.2.1 Inversiones Inmobiliarias

El movimiento del ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Inicial	Adiciones	Traspaso	Salidas	Final	% variación
Parcelas (Deterioro)	108.274,16		3.028.710,67 (1.786.736,27)		3.136.984,83 (1.786.736,27)	
Nave (construc.) (Amortización)	399.864,60 (15.184,51)	(11.996,61)			399.864,60 (27.181,12)	
TOTAL	492.954,25	(11.996,61)	1.241.974,40		1.722.932,04	249,51%

En Inversiones Inmobiliarias se recogen los valores de parcelas y de las naves o construcciones que se tienen o mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

La Sociedad tiene desde el año 2012 alquiladas por 10 años dos naves con opción de compra a realizar en los primeros tres años de arrendamiento. En uno de los contratos, el ejercicio de la opción de compra ha vencido en junio de 2015 y en el otro contrato vence el 31 de enero de 2016.

El contrato con vencimiento de la opción de compra en junio de 2015 ha sido objeto de resolución anticipada con efectos del 7 de junio de 2015 sin ejercitarse la opción de compra. No obstante, a continuación se ha procedido a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con fecha y efectos de 8 de junio de 2015, por un periodo de 10 años, una renta anual de 12.988,20 euros IVA no incluido e, igualmente con opción de compra a ejercitar en cualquier momento durante el plazo de los 10 años.

El valor de tasación del m2 construido de nave, de fecha 20/10/2014 por experto independiente, es superior al valor contable por lo que no procede registrar deterioro alguno.

El movimiento del ejercicio ha sido el incremento por traspaso de parcelas de existencias a inversiones inmobiliarias como consecuencia de la suscripción con fecha 31 de julio de 2014 de dos contratos para el arrendamiento con opción de compra de 18.900 m2 (parcela LIF 181.2) y 19.911,70 m2 (parcela LIF 181.1) que suponen en total 38.811,70 m2 de parcela que modifican, en principio, su destino de disponibles para la venta a su explotación en régimen de alquiler con opción de compra.

En ambos contratos la formalización definitiva del contrato de arrendamiento debe hacerse el 31/8/2015 o en la fecha de certificación final de las obras de construcción a ejecutar en la parcela vendida en el ejercicio, la denominada LIF 181.3.

El precio de la opción de venta pactado en ambos contratos es de 32€/m2 con una actualización de incremento anual del 2,5%.

El valor contable de este traspaso se ha ajustado al precio de la opción de compra (38.811,70 m2 * 32€) por resultar inferior al valor de coste y al de tasación del tipo de

parcela objeto de los contratos según informe de experto independiente de fecha 20/10/2014. Esto ha supuesto el registro de un deterioro o pérdida de **1.786.736,27 euros**, esto es, un 58,99% del valor de coste.

Este importe de precio de venta responde al Plan Comercial aprobado temporalmente en este ejercicio y que se describe y analiza en el apartado de ingresos de este informe.

Respecto a estos contratos, la Sociedad nos ha justificado que con fecha 20 de mayo de 2015 se ha ejercido la opción de compra de los 18.900 m² con la suscripción de la correspondiente escritura de compraventa correspondiente a la parcela denominada LIF 181.2.

Respecto del otro contrato, no se ha formalizado todavía el contrato de arrendamiento definitivo por estar todavía en ejecución las obras de construcción que se ejecutan sobre la parcela LIF 181.3 pues, como ya se ha dicho, se había establecido como fecha para su formalización bien, el 31/8/2015 o la fecha de certificado final de las obras citadas.

En resumen, a 31 de diciembre de 2014, las inversiones inmobiliarias con un coste de 3.536.849,43 euros se encuentran amortizadas en un 0,77% y **deterioradas en un 50,52%**, lo que sitúa su valor neto contable en el 48,71% de su valor inicial.

4.2.2.2 Existencias

El movimiento del ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Inicial	Adiciones	Trasposos	Salidas	Final	% variación
Parcelas	45.478.720,21		(3.028.710,67)	(1.474.880,81)	40.975.128,73	-9,90%
Deterioro	(2.027.399,66)	(4.729.643,71)	1.786.736,27	870.080,81	(4.100.226,29)	102,24%
Naves (parcela)	1.563.757,33				1.563.757,33	-
Naves (construc.)	5.076.162,68				5.076.162,68	-
Obra en curso		6.174,40			6.174,40	
TOTAL EXISTENCIAS	50.091.240,56	(4.723.469,31)	(1.241.974,40)	(604.800,00)	43.520.996,85	-13,12%

En existencias se registran los bienes destinados a la venta.

El movimiento del ejercicio ha sido la baja por venta de una parcela de 18.900 m² y el decremento por el traspaso de parcelas a inversiones inmobiliarias analizado en el epígrafe anterior. El deterioro o pérdida de la parcela vendida y de las traspasadas se ha calculado en función del precio de venta pactado (32€/m²), como ya se ha

comentado, por resultar inferior al valor de coste y al de tasación. Precio de venta que se analiza en el apartado de ingresos del informe.

El incremento del ejercicio de 6.174,40 euros corresponde a la activación de gastos correspondientes con el proyecto del nuevo vial de acceso a PLHUS.

En el ejercicio se ha registrado un importante incremento de deterioro de existencias de parcelas, conforme a la tasación realizada por experto independiente de fecha 20/10/2014 y, a lo ya comentado respecto de la parcela vendida y de las traspasadas.

A 31 de diciembre de 2014, las existencias con un coste de 47.621.223,14 euros se encuentran deterioradas en un 8,61% situando su valor neto contable en el 91,39% de su valor.

4.2.3 Ingresos

La cifra de ingresos de la cuenta de resultados del ejercicio, por conceptos, es la siguiente:

Concepto	Importe	%
Importe neto cifra de negocios	629.475,24	17,14%
Ex. Incorporadas a inmovilizado	3.028.710,67	82,46%
Otros ingresos explotación	529,16	0,01%
Ingresos financieros	14.291,67	0,39%
TOTAL INGRESOS	3.673.006,74	100,00%

Los ingresos del ejercicio sin tener en cuenta los correspondientes a la reclasificación de activos se reducen a **644.296,07 euros**.

4.2.3.1 Importe neto de la cifra de negocios

El importe de la cifra de negocios se distribuye en 604.800 euros de ingresos por la venta de una parcela y en 24.675,24 euros de ingresos por el arrendamiento de dos naves.

> Ventas

En el ejercicio únicamente se ha escriturado un contrato de compraventa correspondiente a 18.900 m² de parcela de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca (LIF 181.3) por el precio de 604.800 euros IVA no incluido. Operación que forma parte de un proyecto global de disposición de suelo de 57.711,69 m².

El precio de venta fijado de 32€/m² es un precio muy inferior a la tarifa oficial de venta y también al valor de coste y al de tasación.

Esta operación de venta supone una pérdida respecto del valor de coste de **870.080,80 euros**, es decir más de un 58,99% de su coste. Pérdida que se incrementa si se tiene en cuenta los gastos soportados por la Sociedad con motivo de la modificación parcelaria que ha tenido que llevar a cabo para poder formalizar las operaciones demandadas por el comprador, la mercantil Metálicas Gaypu, S.L., así como del impuesto de plusvalía. Los gastos de la modificación han ascendido a más de 72.769 euros.

Este precio de venta responde al Plan Comercial aprobado temporalmente por el Consejo de Administración el 20 de mayo de 2014, por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huesca el 2 de julio de 2014 y, por el Gobierno de Aragón el 24 de junio de 2014.

Las principales características del Plan aprobado son las siguientes:

- Reducción del 30% en el precio de tarifa.
- Aplicación de bonificaciones en los precios en función del cumplimiento por el proyecto inversor de unos parámetros objetivos y que se aplicarán sobre la tarifa oficial vigente en cada momento. Descuentos que se dan en función del volumen de inversión, de empleo y de superficie, pudiendo acumularse las bonificaciones hasta un máximo del 60% en suelo industrial y del 50% en techo industrial.
- Implantación temporal durante un plazo inicial de 12 meses. Se aprueba su implantación desde el 1 de junio de 2014.
- Límite de aplicación hasta un máximo del 15% de superficie que queda a la venta, respetando las limitaciones a los precios de las operaciones de venta establecidos por las Entidades que financian la Sociedad.
- El importe de límite máximo de descuento de conformidad con el Acuerdo Marco de Financiación de fecha 31 de julio de 2013, se fija en 2.541.003,99 euros.

Los datos del proyecto de Metálicas Gaypu responden a: una superficie de 57.711,69 m², un volumen de inversión del entorno a los 20 millones de euros y una generación de 30 puestos de trabajo directo.

Las bonificaciones de descuento que, en aplicación del Plan, corresponden a estos parámetros son: un 30% por una superficie superior a 50 mil metros cuadrados; otro 30% por un volumen de inversión igual o superior a 20 millones de euros y un 15% por la generación de más de 25 puestos de trabajo. La acumulación de estos descuentos da un total de un 75% que supera el máximo aprobado del 60% por lo que, consecuentemente, se aplica el máximo del 60%.

Además, el planteamiento inicial de desarrollo y realización del proyecto se configura en las siguientes tres fases: la venta de 18.900 m² en 2014; 2017 como fecha del ejercicio de la opción de compra de 18.900 m² y 2020 como fecha del ejercicio de la opción de compra de 19.911,69 m².

La aplicación del Plan comercial aprobado al proyecto de Metálicas Gaypu arrojaría los siguientes datos globales de descuento y bonificaciones a aplicar al precio:

	Superficie	Precio Coste	Precio Tasación	Precio Vta Tarifa Total importe	Dto tarifa 30%	Bonificaciones (max 60% precio vigente)	Precio Final Total importe	P ^a Total s/ coste
	57.711,69	4.503.591,48	3.764.533,54	5.942.519,30	1.782.755,49	2.495.858,11	1.663.905,69	2.839.685,79
Precio medio/m ²		78,04	65,23	102,97	(30,89)	(43,25)	28,83	
%								63,05%

Con estos datos, el **precio** resultante de la hipotética compraventa **al contado de la totalidad del suelo es de 28,83 €/m²**. Precio que resulta equivalente al precio de 32€/m² en el ejercicio 2014, con un incremento del 2,5% anual (condiciones pactadas en los contratos) y con la aplicación de una tasa de actualización, a los pagos diferidos previstos para 2017 y 2020, del 5%.

No obstante, hay que señalar que la situación actual ha cambiado respecto al planteamiento inicial ya que la opción de compra prevista para el 2017 se ha realizado en 2015 lo que supone mejorar el resultado final negativo del proyecto.

El resultado de precio medio de tasación para la totalidad de la superficie del proyecto es de 65,23€/m², el precio de coste de 78,04€/m² y el precio de venta actualizado de 28,83€/m².

De los datos anteriores se desprende que son las bonificaciones aplicadas al precio las que suponen la mayor incidencia en la reducción del mismo y, consecuentemente, la mayor incidencia en el resultado final de pérdidas del proyecto.

El resultado concreto de la única venta realizada en el ejercicio han sido unas pérdidas de 870.080,80 euros de las que, en un porcentaje de más del 72% corresponderían a las bonificaciones y el resto al deterioro o pérdida de valor de los activos.

En opinión de este Servicio de Control Financiero, los descuentos por bonificaciones son los que sitúan el precio de venta por debajo del precio de mercado (precio medio tasación) y lo que los convierte en una subvención directa al precio concedida por una empresa pública, la cual, carece de potestad para la concesión de subvenciones.

En aras de cumplir con los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, se podrían prever mecanismos para que sea la propia Administración Autonómica la que a través de una convocatoria pública de subvenciones apoyara económicamente a las empresas que desearan instalarse en la Plataforma.

La Sociedad debería realizar la venta de parcelas a precio de mercado (tasación realizada por experto independiente) y dejar la concesión de ayudas o bonificaciones a los regímenes de ayuda promovidos por la Administración, ya que la aplicación de bonificaciones al precio de venta situándolo por debajo del precio de mercado, supone una subvención que puede ser considerada ayuda de Estado y que, conforme a la Comunicación de la Comisión Europea relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de poderes públicos (*DO C209 de 10.07.1997*), debería comunicarse a la Comisión al objeto de que pueda determinar si existe o no ayuda de Estado y, en caso afirmativo, si dicha ayuda es compatible con el mercado común.

Hay que señalar que las operaciones suscritas con la mercantil Metálicas Gaypu sobre una superficie total de **57.711,69 m²** quedan dentro del límite máximo del acuerdo de financiación, pues suponen el consumo de 1.442.792,25 euros (la diferencia entre el valor de 57€/m² del acuerdo y los 32€/m² de la venta), es decir, un 56,78% del margen o límite máximo de descuento que se tiene para no necesitar la autorización previa de las entidades financieras para la formalización de ventas.

La Sociedad mantiene a 31 de diciembre de 2014 tres **compromisos de compraventa** de 3.445,49 m², con anticipos a cuenta de 163.337,54 euros. Además, la Sociedad tiene registrado como anticipo de clientes un importe de 732.708,45 euros correspondiente a un compromiso de entrega de una parcela como pago por la compra de suelo.

Uno de de los compromisos de compraventa ha culminado con la venta en firme en mayo de 2015 de 1.245,49 m².

En relación a los otros dos compromisos, a esta fecha del informe ya se ha cumplido el plazo señalado para la escrituración de la compraventa, pero se mantienen en estos momentos negociaciones con las partes compradoras para la firma de nuevos acuerdos modificativos, o la escrituración de las parcelas.

➤ **Arrendamientos**

Los ingresos de arrendamiento corresponden al alquiler de dos naves de 647,64 m² de superficie cada una de ellas.

Los ingresos devengados en el ejercicio por importe de 24.675,24 euros son conformes a la renta estipulada en cada uno de los contratos.

El importe de renta no incluye los gastos de la comunidad de propietarios y de la Entidad de conservación y mantenimiento ni la tasa de basuras que son de cuenta del arrendatario, mientras que los gastos de tributos e impuestos relativos a la propiedad son de cuenta del arrendador. La repercusión de estos gastos ha ascendido a 529,16 euros que son los ingresos registrados como Otros ingresos de explotación.

4.2.3.2 Ingresos Financieros

Los ingresos financieros corresponden en su mayor parte, un 98,04%, a los intereses generados por los depósitos a corto plazo en entidades financieras.

4.2.4 Gastos

La cifra de gastos de la cuenta de resultados del ejercicio, por conceptos, es la siguiente:

Concepto		Importe	%
Variación existencias		6.570.243,11	59,91%
-venta parcela	1.474.880,81		
-traspaso parcelas	3.028.710,67		
- dotac. deterioro	4.729.643,11		
- deterioro venta	-870.080,81		
- deterioro traspaso parcelas	-1.786.736,27		
- incremento por activ. Gtos	-6.174,40		
Aprovisionamientos		6.174,40	0,06%
Gtos de personal		6.440,00	0,06%
Otros gtos de explotación		586.294,68	5,35%
-serv. Profes. independientes	168.161,21		
- primas seguro	7.394,15		
- serv. Bancarios	316,10		
- publicidad, relac. públicas	2.451,74		
- otros servicios	184.181,38		
- tributos	223.790,10		
Amortización		12.195,59	0,11%
Deterioro y R ^o enajenaciones		1.786.736,27	16,29%
Otros resultados		56.204,58	0,51%
Gtos financieros		1.917.677,56	17,48%
Impto s/. beneficios		25.646,04	0,23%
TOTAL GASTOS		10.967.612,23	100,00%

Los gastos del ejercicio sin tener en cuenta los correspondientes a la reclasificación de activos se reducen a 7.938.901,56 euros.

4.2.4.1 Variación de existencias

El mayor gasto corresponde al deterioro por la pérdida de valor de parcelas en base a la tasación realizada por expertos independientes de fecha 20/10/2014. Como ya se ha expuesto anteriormente el deterioro de la parcela vendida y de las parcelas objeto de contratos de compromiso de arrendamiento con opción de compra se ha calculado, sin embargo, teniendo en cuenta las condiciones de venta pactadas en dichos contratos.

4.2.4.2 Aprovisionamientos

Su importe corresponde a la ejecución del 70% del contrato de asistencia técnica para la redacción del proyecto de construcción del nuevo vial para acceso a la Plataforma PLHUS, que es objeto de análisis en el apartado de contratación de este informe, así como a otros gastos relacionados con el proyecto.

4.2.4.3 Gastos de personal

Su análisis se realiza en el apartado 4.3 de personal

4.2.4.4 Otros gastos de explotación

Los mayores gastos corresponden a los de servicios profesionales independientes en un 28,68% (168.161,21€), a los de conservación y mantenimiento de la Entidad Urbanística de Conservación de la Plataforma en un 31,41% (183.876,67€) y a tributos en un 38,17% (249.436,14€).

- Servicios profesionales independientes: 168.161,21 euros

Los principales gastos dentro de esta partida corresponden a:

- Convenio prestación servicios SVA	119.717,41
- Servicios Auditoria	5.403,68
- Asesoría Fiscal	15.440,00
- Asesoría Jurídica	<u>18.000,00</u>
	158.561,09 (94,29% del total)

- Convenio prestación servicios con Suelo y Vivienda de Aragón (SVA):

Con fecha 30 de julio de 2007, la Sociedad suscribió con SVA (**socio mayoritario**) un convenio de prestación de servicios con un plazo extensible al ejercicio 2007 y prorrogable automáticamente por periodos anuales, salvo acuerdo en contra por

cualquiera de las partes con un preaviso mínimo de 30 días. Se trata de la formalización de una relación económica entre empresas vinculadas.

El alcance de la prestación por parte de SVA comprende servicios de asesoría jurídica, económico-administrativa, técnica, comercial y de dirección y gerencia, es decir, de tareas de asistencia y gestión integral dada la carencia de personal y medios propios de la Sociedad.

El convenio ha sido objeto de cinco adendas. La quinta, aprobada por el Consejo de Administración el 25 de febrero de 2014, se suscribe el 17 de noviembre de 2014 para su aplicación al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014, estableciendo su nuevo precio con un importe actualizado de **119.717,41 euros** (incremento del 0,3% del IPC respecto del importe del 2013). La valoración económica de la prestación se calcula en base a costes reales de SVA.

Hay que mencionar que tanto su aprobación como su suscripción se producen en fechas posteriores a la de inicio de su efectividad, el 1 de enero de 2014.

- Asesoría Fiscal

El gasto corresponde a cuatro facturas de 3.860,00 euros cada una de ellas emitidas por la firma Garrigues en concepto de honorarios por los servicios prestados en los cuatro trimestres del ejercicio. En estas facturas no consta descripción detallada de los servicios prestados.

Dado el importe anual del servicio de 15.440 euros, éste se calificaría de contrato menor. Como contrato menor su duración no puede exceder del año y su contratación y adjudicación requiere, de conformidad con sus propias instrucciones internas y como medida de fomento de la competencia, salvo que solo pueda ser prestado por un único empresario, la consulta a seis empresas que puedan ejecutar el contrato.

Además, las citadas instrucciones exigen la aprobación previa del gasto y el informe justificativo de la necesidad e idoneidad de la contratación.

La Sociedad no nos ha facilitado documentación correspondiente al procedimiento de contratación establecido en sus propias instrucciones para la adjudicación de este tipo de contratos, salvo las facturas correspondientes.

Hay que señalar al respecto, que la Sociedad en las alegaciones formuladas ha informado que desde el 1 de enero de 2015 no se ha encargado el citado asesoramiento.

- Asesoría Jurídica

El gasto del ejercicio corresponde a doce cargos de 1.500 euros cada uno de ellos. Este importe se corresponde a la contraprestación económica acordada para la prestación del servicio de asistencia jurídica suscrita en el Convenio firmado el 4 de abril de 2012 entre la Dirección General de Servicios Jurídicos del Departamento de Presidencia y Justicia del Gobierno de Aragón y la Sociedad conjuntamente con otras empresas públicas.

El objeto del convenio es la prestación de asistencia consultiva general en actuaciones judiciales y extrajudiciales, asistencia jurídica particular a los Consejos de Administración mediante la presencia de un letrado asesor en las reuniones de los mismos, e igualmente, asistencia contenciosa mediante defensa letrada en todos los procedimientos judiciales por parte de los letrados de la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón.

- Otros Servicios. Gastos de Conservación y mantenimiento de la Plataforma.

El gasto corresponde con las cuotas de participación de los activos propiedad de la Sociedad en la Entidad Urbanística de Conservación encargada de llevar a cabo la conservación y el mantenimiento de la urbanización, las instalaciones y servicios de la Plataforma Logística PLHUS.

El gasto facturado por este concepto ha ascendido a 183.876,67 euros de los cuales la Sociedad ha repercutido a sus clientes arrendatarios la cantidad de 529,16 euros. Solicitada la factura correspondiente a la cuota de gastos del mes de abril por importe de 17.114,92 euros, se comprueba la conformidad de la misma.

- Tributos

El gasto total de tributos asciende a 249.436,14 euros. De este total, 139.548,10 euros corresponde al Impuesto de Bienes Inmuebles y al de Actividad Económica; 59.717,50 euros al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de las operaciones de segregación y agregación de parcelas de PLHUS; 6.746,62 euros al impuesto y licencia del Ayuntamiento para la citada segregación, agregación y agrupación de parcelas; 17.777,88 euros al Impuesto de Plusvalía por la venta de parcela y los restantes 25.646,04 euros al resultado de la cancelación de crédito fiscal o activo fiscal diferido.

- Deterioro, Rº enajenaciones

El registro de este gasto responde, como ya se ha comentado en otro apartado de este informe, a la pérdida por ajuste al precio actual de venta de 32€/m2, de los

38.811,70 m2 de parcelas sobre las que se han suscrito, en este ejercicio, contratos para el arrendamiento con opción de compra y que supone un precio del 58,99% inferior a su coste.

➤ Otros resultados

En este caso su importe responde, como se ha comentado anteriormente, a la anulación de la penalización que se aplicó a la mercantil Metálicas Gaypu, SL por incumplimiento de contrato en 2010 y que en este ejercicio al producirse finalmente la venta de parcela, se acuerda se compense y se descuenta del precio.

➤ Gastos Financieros

Estos gastos son objeto de análisis en el apartado de operaciones financieras del informe

4.3 Adecuación del régimen de personal al Estatuto de los Trabajadores y al Decreto Legislativo 2/2001, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón.

La Sociedad no ha dispuesto de personal durante el ejercicio 2014.

La prestación de servicios de asistencia y gestión integral de la Plataforma es realizada por Suelo y Vivienda de Aragón, SL en virtud del Convenio suscrito entre ambas entidades el 30 de julio de 2007 y sus sucesivas adendas de actualización.

En concreto, la prestación de servicios comprende las labores de Dirección Gerencia, Asesoría Jurídica, Técnica, Económico-administrativa y Comercial.

La continuidad de esta prestación en el 2014 ha supuesto la formalización de la quinta adenda al Convenio y la actualización del importe de la prestación que se establece en la cantidad de 119.717,41 euros. Importe que se registra en el concepto de gasto de servicios profesionales independientes.

La suscripción de esta quinta adenda, aprobada por el Consejo de Administración el 25 de febrero de 2014, se produce el 17 de noviembre de 2014, fechas posteriores al inicio de su efectividad el 1 de enero de 2014.

El importe registrado como gasto de personal, 6.440,00 euros, corresponde a las retribuciones al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración esta integrado por un Presidente, seis vocales y un secretario que hacen un total de ocho integrantes.

El Consejo de Administración se ha reunido en este ejercicio en seis ocasiones, en cinco de sus sesiones ha asistido la letrada asesora con devengo de dieta. El convenio suscrito de asistencia jurídica con la Dirección General de Servicios Jurídicos del Gobierno de Aragón incluye la asistencia particular de un letrado a los Consejos de Administración, estableciendo además que tendrá derecho a percibir la misma dieta por asistencia que, en su caso, perciban los propios Consejeros.

En total el número de asistencias, incluida la asesora, han sido cuarenta y siete. Sin embargo, las dietas devengadas han sido veintiocho por un importe total de 6.440,00 euros, a razón de 230 euros brutos por dieta, importe conforme con el establecido como máximo en la instrucción de la Corporación Empresarial Pública de Aragón del 16 de noviembre de 2011.

Las dietas devengadas corresponden al Presidente, a dos vocales, a la secretaria y a la letrada asesora. Hay cuatro vocales que no perciben dietas por renuncia de los mismos consejeros a su percepción.

Todas las reuniones del Consejo de Administración son por la mañana y en ellas se pagan dietas a un empleado público. En opinión de este Servicio de Control Financiero, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Racionalización del Gasto Corriente del Gobierno de Aragón aprobado en septiembre de 2011, los empleados públicos sólo percibirán indemnizaciones por asistencias a órganos colegiados cuando se celebren en horario fuera de la jornada laboral.

En las alegaciones presentadas, la Sociedad informa que con efectos del 1 de enero de 2015, renuncian al percibo de dietas por asistencia al Consejo de Administración, la Secretaria y la Letrada Asesora del Consejo de Administración.

4.4 Operaciones Financieras con Entidades de Crédito

La Sociedad con fecha 31 de julio de 2013 escritura un Acuerdo Marco de Financiación que supone la refinanciación de la deuda mantenida con cinco Entidades Financieras con novaciones sobre las pólizas suscritas en 2010 con vencimiento en 2017. Novación que es autorizada por la Consejería de Hacienda y Administración Pública el 24 de junio de 2013.

Las nuevas condiciones son las siguientes:

- 40.549.918,10 euros de capital pendiente de amortizar a 31/7/2013
- Plazo novación: 1/7/2013 a 31/10/2020
- Comisión novación: 0,50% sobre principal pendiente amortizar.
- Amortización: vencimiento anual el 31 de octubre de cada año. 1º vencimiento el 31/10/2013. Con la excepción de la Entidad NCG que será el 1 de noviembre de cada año salvo el último que será el 31/10/2020.

- Tipo de interés: euribor anual + 4,25%. Pago de intereses en mismas fechas que amortización.

Además, se ratifican la totalidad de las *comfort letter* emitidas a las distintas entidades financieras directamente por el Gobierno de Aragón y a través de la Corporación Empresarial Pública de Aragón.

Igualmente el Ayuntamiento de Huesca ratifica su carta de patrocinio.

El cuadro de amortización es el siguiente:

EJERCICIO	IMPORTE AMORTIZACION	CAPITAL PENDIENTE A 31 DICIEMBRE
2013	1.299.918,10	39.250.000,00
2014	2.000.000,00	37.250.000,00
2015	3.300.000,00	33.950.000,00
2016	4.300.000,00	29.650.000,00
2017	5.400.000,00	24.250.000,00
2018	6.500.000,00	17.750.000,00
2019	6.500.000,00	11.250.000,00
2020	11.250.000,00	-
TOTAL	40.549.918,10	

El movimiento del ejercicio ha sido el siguiente:

Concepto	Inicial	Incremento	Traspaso	Decremento	Final
Préstamo L/P	37.020.208,98		(3.245.371,73)		33.774.837,25
Préstamo C/P	1.943.396,89	3.356.603,11		2.054.628,27	3.245.371,73
TOTAL (*)	38.963.605,87				37.020.208,98

(*)Deuda valorada a coste amortizado.

La deuda financiera a corto plazo asciende a 31/12/2014 a 3.538.525,84 €, importe que incluye los intereses devengados no vencidos por importe de 293.154,10 €.

El nominal pendiente a 31 de diciembre de 2014 asciende a 37.250 miles de euros.

Los intereses devengados en el ejercicio son los siguientes:

Entidad	Importe
CAJA 3	206.637,80
NCG	362.322,67
BBVA	413.482,01
IBERCAJA	405.372,14
BANKIA	473.256,03
IMPUT. COSTE AMORTIZADO	56.603,12
TOTAL	1.917.673,77

Este gasto financiero correspondiente a la financiación con entidades de crédito asciende a 1.917.673,77 euros, lo que supone un coste financiero aproximadamente del 4,8%.

El Gobierno de Aragón ha aprobado, en octubre de 2015, asumir las principales deudas financieras de empresas públicas autonómicas entre las que se encuentra PLHUS a través de la empresa matriz del grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón.

A este respecto, la Corporación Empresarial Pública de Aragón comunica a las Entidades Financieras prestamistas de PLHUS la liquidación íntegra, el 27 de octubre de 2015, de las deudas existentes a dicha fecha.

4.5 Adecuación de los procedimientos de contratación, tanto de funcionamiento como de inversiones, a las disposiciones contenidas en la normativa aplicable

La Sociedad de conformidad con el artículo 3 del TRLCSP tiene la consideración de Sector Público, así como de Poder Adjudicador y, consecuentemente queda sujeta a una determinada aplicación de lo dispuesto por el TRLCSP, particularmente en los artículos 189 a 191 de dicha norma.

Según dicha legislación, la adjudicación de contratos no sujetos a regulación armonizada por los poderes adjudicadores se regirá por instrucciones internas de contratación que deben aprobarse por los órganos competentes y garantizar el cumplimiento de los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, adjudicando el contrato a quien presente la oferta económicamente más ventajosa.

La Sociedad tiene aprobadas sus propias Instrucciones de contratación por el Consejo de Administración y, están publicadas en el perfil del contratante.

La información proporcionada por la Sociedad de los contratos celebrados en este ejercicio ha sido la de un único contrato, correspondiente a la asistencia técnica para la redacción del proyecto de construcción de nuevo vial para el acceso a la Plataforma Logística de Huesca (PLHUS).

Las características del único expediente de contratación del ejercicio son las siguientes:

Objeto	Tipo	Importe Licitación	Procedimiento	Adjudicatario	Importe Adjudicación	Baja %
Redacción proyecto construcción nuevo vial acceso a PLHUS	Servicio	12.000,00	Contrato menor	Altoaragonesa de Ingeniería Civil, SLP	6.995,00	41,71%

El procedimiento seguido por la Sociedad ha sido el establecido para contratos menores en sus propias instrucciones, consultando a seis empresas capaces de ejecutar el contrato.

Analizadas las seis ofertas presentadas (una queda excluida por superar el importe de licitación) la adjudicación resulta a favor de la oferta más ventajosa, correspondiente a Altoaragonesa de Ingeniería Civil, SLP por importe de 6.995,00 euros, lo que representa una baja del 41,71%.

El contrato se suscribe el 1 de abril de 2014 con un plazo de ejecución de 5 semanas.

La empresa contratista, ante la imposibilidad de cumplir el plazo de ejecución establecido por la no disposición de la totalidad de la información necesaria, solicita prórroga de plazo que la Sociedad sí concede hasta el 6 de junio de 2014. La entrega del proyecto tiene lugar en dicha fecha.

El importe ejecutado en el ejercicio es de 4.896,50 euros, correspondiente al 70% del importe del contrato, facturado el 23 de noviembre y abonado el 31 de diciembre. El restante 30% se factura en marzo de 2015, fecha de la aprobación definitiva del proyecto por el Pleno del Ayuntamiento.

5 Alegaciones

Con fecha 8 de febrero de 2016 se remitió el Informe Provisional a la Sociedad, que lo recibió el 10 de febrero, para que presentase en el plazo establecido las alegaciones que estimase oportunas. El 9 de marzo de 2016, con la prórroga de plazo concedida, tienen entrada las alegaciones y justificaciones remitidas por la Sociedad al Informe Provisional, justificaciones que se incorporan al expediente de control y alegaciones cuya copia se adjunta como anexo II a este Informe Definitivo.

Las observaciones a dichas alegaciones son las siguientes:

Apartado 4.2.3.1 (Ventas) Página 15 y Apartado 5. (Conclusiones y Recomendaciones: Ingresos) Página 29

Respecto a lo indicado en el informe de que la Sociedad efectúa la venta de parcelas por debajo de precio de mercado-tasación como resultado de descuentos por bonificaciones aplicadas al precio, entendiéndose que tales descuentos suponen un apoyo a las empresas que desean instalarse en la Plataforma, y que es la Administración Autonómica a la que corresponde proveer de mecanismos para este fin a través de convocatorias públicas de ayudas, la Sociedad alega lo siguiente:

- Que estas bonificaciones aplicadas al precio de venta fueron aprobadas, además de por el Consejo de Administración de la Sociedad, por el Consejo del Gobierno de Aragón en acuerdo tomado en su reunión de 24 de junio de 2014.
- Que la medida resulta necesaria para el fomento de la comercialización dada la situación de que la oferta de suelo es muy superior a la demanda, y para poder hacer factible la formalización de operaciones comerciales.
- Que, en atención a la situación del mercado inmobiliario y a la situación financiera de la sociedad, la venta de activos inmobiliarios a precios inferiores a su valor contable es ajustada a derecho cuando ello sea el medio para la consecución de los principios de legalidad, estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, transparencia, austeridad, eficacia, eficiencia, economía y servicio al interés general.

Lo alegado por la Sociedad son explicaciones que no modifican el contenido del informe. Hay que tener en cuenta que la diferencia entre el precio de mercado-tasación de 65,23 euros y el precio actualizado de la operación de 28,83 euros, es de 36,40 euros, lo que representa un descuento o rebaja del 55,80% del precio de mercado.

Apartado 4.2.4.4. (Otros gastos de explotación: asesoría fiscal) Página 19 y apartado 5. (Conclusiones y Recomendaciones: Gastos) Página 30

La Sociedad alega que tratándose de un contrato menor no existe un contrato formalizado al efecto, constando únicamente en el expediente las facturas, las cuales se corresponden con el servicio encargado y con el importe acordado.

La Sociedad informa además que desde el 1 de enero de 2015 se ha prescindido del citado asesoramiento.

Se admite la alegación en lo referente a la falta de existencia formal de contrato por tener carácter potestativo su formalización, y en este sentido se modifica en el informe definitivo, pero se mantiene la falta en el expediente, de aprobación previa del gasto, de informe justificativo de la necesidad e idoneidad de la contratación, y de la realización del procedimiento para la adjudicación de estos contratos que determina sus propias instrucciones de contratación, circunstancias corroboradas por la propia Sociedad en las alegaciones, al manifestar que en el expediente obra **únicamente** las facturas que se corresponden tanto con el servicio encargado como con el importe acordado.

La Sociedad alega, en relación a la falta de conformidad de las facturas, que este visado se realiza mediante el sistema informático denominado "Auraportal", acompañando los citados procesos de visado. Se acepta la alegación y se modifica el informe al respecto.

Apartado 4.2.4.4. (Otros gastos de explotación: Otros servicios. Gastos de Conservación y mantenimiento de la Plataforma) Página 20

En este caso, se alega lo expuesto en el apartado anterior respecto a la falta de conformidad de la factura, adjuntando igualmente su justificación. Se acepta la alegación y se modifica el informe.

Apartado 4.3 (Adecuación del régimen de personal al ETT y al TRLACAA) Página 22 y apartado 5. (Conclusiones y recomendaciones: Régimen de personal) Página 31

Respecto a la no percepción de indemnizaciones por asistencias a órganos colegiados por los empleados públicos cuando se realicen en horario laboral, de conformidad con el Plan de Racionalización del Gasto Corriente del Gobierno de Aragón, la Sociedad alega que dicho Plan aprobado por el Gobierno de Aragón en septiembre de 2011 no es de aplicación a las sociedades mercantiles autonómicas.

También la Sociedad alega que en este mismo sentido se manifestó la Corporación Empresarial Pública de Aragón en su circular del 12 de febrero de 2013 y que

solicitada aclaración sobre el tema al Departamento de Hacienda, éste no se ha pronunciado al respecto.

Que ante la manifestación expresa de discrepancia con el criterio de la mencionada circular por parte de la Intervención, la Sociedad comunica que con efectos del 1 de enero de 2015 se produce la renuncia al percibo de dietas por asistencia al Consejo de Administración por parte de la Secretaria y de la Letrada Asesora del Consejo de Administración.

Lo expuesto no modifica el informe, pero sí se tiene en cuenta la información de las renunciaciones producidas poniéndose de manifiesto en el informe definitivo.

Apartado 5 (Conclusiones y recomendaciones: Adecuación procedimientos de contratación) Página 32

La Sociedad alude que de lo expuesto en el informe podría interpretarse como una generalidad la falta de procedimiento en las adjudicaciones de contratos menores por parte de la Sociedad, dando una visión distorsionada y errónea por cuanto lo manifestado en el informe toma base en un único contrato que, a esta fecha, ya se encuentra regularizado.

No siendo el sentido general lo que se quiere transmitir en el informe, pues, en los párrafos anteriores al que se hace referencia, el informe cita a otro contrato menor suscrito por la Sociedad en el que se manifiesta que se ha seguido el procedimiento establecido en las propias instrucciones.

No obstante, para evitar posibles interpretaciones erróneas, se matiza lo expresado en el informe.

6 Conclusiones y Recomendaciones

Basándonos en el trabajo de control realizado, este Servicio de Control Financiero considera que la actuación económica-financiera de la Sociedad objeto del presente informe se ajusta razonablemente a la legislación que le resulta de aplicación.

No obstante, se ponen de manifiesto las siguientes conclusiones y recomendaciones:

Capital Social

La modificación de capital social de este ejercicio ha sido una ampliación por importe de 2,2 millones de euros. Dicha ampliación ha sido suscrita y desembolsada íntegramente por SVA, previa renuncia del Ayuntamiento de Huesca, lo que supone un incremento del 2,12% de su participación, que pasa a ser del 79,70%.

Del balance de cierre del ejercicio se desprende una situación de desequilibrio patrimonial con un Patrimonio Neto por debajo del 50% de la cifra del Capital Social que sitúa a la Sociedad en causa de disolución de las contempladas en el artículo 363 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, siempre y cuando no se prorrogue el RD 4/2014 de 7 de marzo, como ha sido el caso.

Este desequilibrio es corregido en el ejercicio siguiente mediante una reducción de capital de 8.401.099,32 euros para la compensación parcial de pérdidas de la Sociedad.

Presupuestos y cuentas anuales

La liquidación del presupuesto de explotación ha supuesto una desviación de un 197,05% superior a lo presupuestado. Desviación que se ha debido a los deterioros, pérdidas y variación de existencias.

No obstante, hay que señalar al respecto que, tal y como se recoge en la memoria del presupuesto, los deterioros de los activos no estaban previstos en las estimaciones contenidas en el presupuesto aunque se ponía de manifiesto que, teniendo en cuenta la situación del sector, existía el riesgo de que algunos de los activos pudieran sufrir depreciaciones con el consecuente impacto en la cuenta de resultados, que es lo que ha pasado.

Por otra parte, se debe señalar que tanto los otros gastos de explotación (-16,40%) como los financieros (-2,28%), principales gastos de la Sociedad, han sido menores a los presupuestados.

La cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio arroja un saldo negativo de **7.294.605,49 de euros** que se aprueba se destine a resultados negativos de ejercicios anteriores.

Las cuentas anuales han sido auditadas por expertos externos que han emitido una opinión favorable.

Actividad y operaciones de la Sociedad

El proyecto desarrollado por la Sociedad consistente en la disposición de un área tecnológico-industrial y de infraestructuras logísticas en Huesca, se ha materializado en la realización de dos actuaciones: construcción de naves y construcción de parcelas (urbanización de suelo industrial).

A continuación se muestra un cuadro con la situación a 31 de diciembre de 2014 de los dos proyectos desarrollados por la Sociedad:

Proyecto	Superficie construida total	Superficie vendida	Superficie alquilada	Superficie comprometida (vta-alquiler)	Superficie construida disponible	Superficie construida no disponible
NAVES	21.381,53	3.160,84	1.295,28		79,16%	20,84%
PARCELAS	638.835,97	77.704,03		42.257,19	81,22%	18,78%
TOTAL	660.217,50	80.864,87	1.295,28	42.257,19		

(Superficie en m2)

Esta situación se concreta respecto del proyecto naves, en 5 naves vendidas, 2 alquiladas y 26 de libre disposición.

En cuanto a las parcelas la situación se concreta, en 15 parcelas vendidas, 3 parcelas con compromiso de venta y 2 con compromiso de arrendamiento con opción de compra.

La situación de explotación y comercialización de los proyectos es baja y evoluciona lentamente, situándose en octubre de 2015, en cuanto al proyecto naves en el incremento del alquiler de otra nave y, en cuanto al proyecto de parcelas en el incremento de superficie vendida en un 3,16% consecuencia de la materialización de dos de las operaciones comprometidas.

- **Inversiones Inmobiliarias**

Las inversiones inmobiliarias valoradas en 3.536.849,43 euros se encuentran amortizadas en un 0,77% y **deterioradas en un 50,52%**, lo cual las sitúa en un valor neto contable de 1.722.932,04 euros que representa el 48,71% de su valor.

La variación neta contable de las inversiones inmobiliarias en el ejercicio ha sido un **incremento del 249,51%**.

La variación del ejercicio ha sido un **incremento por traspaso** de dos parcelas de existencias como consecuencia de la suscripción sobre las mismas de contratos para el arrendamiento con opción de compra.

El valor contable de este traspaso se ha ajustado al precio de la opción de compra por resultar inferior al valor de coste y al de tasación, lo que ha supuesto el registro de un deterioro o pérdida del 58,99% del valor de coste, o sea, de **1.786.736,27 euros**. Este ajuste es el motivo del elevado grado de deterioro general registrado en las inversiones inmobiliarias, y de parte de las pérdidas del ejercicio.

Respecto a estas operaciones para el arrendamiento con opción de compra de parcelas, hay que señalar que, adelantadamente a lo previsto, en mayo de 2015 se ha ejercido la opción de compra de una de la parcelas.

- **Existencias**

Las existencias valoradas en 47.621.223,14 euros se encuentran **deterioradas en un 8,61%**, situando su valor neto contable en 43.520.996,85 euros.

La variación neta contable de existencias en el ejercicio ha sido un **decremento del 13,12%** que se corresponde en un 9,44% al incremento del deterioro; en un 2,48% al traspaso a inversiones inmobiliarias; en un 1,21% a la venta de parcela y, por otra parte, a un incremento del 0,01% de activación de gastos correspondientes con el proyecto del nuevo vial de acceso a PLHUS.

- **Ingresos**

Los ingresos del ejercicio sin tener en cuenta los ingresos contables correspondientes a la reclasificación de activos, ascienden a 644.296,07 euros.

En el ejercicio únicamente se ha producido la venta de una parcela denominada LIF 181.3 de 18.900 m², por el precio de 604.800 euros IVA no incluido.

El precio de venta de esta parcela de 32€/m² ha sido un precio muy inferior a la tarifa oficial de venta, y también al valor de coste y al de tasación.

La pérdida producida respecto del valor de coste ha sido de 870.080,80 euros, es decir más de un 58,99% de su coste.

Además este resultado y pérdida resulta mayor si se tiene en cuenta los gastos soportados por la Sociedad, con motivo de la modificación parcelaria que ha tenido que llevar a cabo para poder formalizar las operaciones demandadas por el comprador, así como el impuesto de plusvalía.

Este precio de venta responde al Plan Comercial aprobado temporalmente por el Consejo de Administración, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Huesca y el Gobierno de Aragón, el cual supone una reducción del precio de tarifa y la aplicación de bonificaciones en el precio en función del volumen de inversión, del número de empleos y de la superficie requerida. Estas bonificaciones pueden llegar hasta el 60% del precio vigente en suelo industrial y al 50% en techo industrial.

La venta del ejercicio forma parte de un proyecto con los siguientes parámetros: 57.711,69 m² de superficie global; inversión en torno a 20 millones de euros y 30 puestos de trabajo directo.

La aplicación del Plan Comercial aprobado al desarrollo del anterior proyecto planificado en tres fases temporales, supone importantes descuentos en el precio que lo situarían en un **precio actualizado de 28,83€/m²**, en el que el descuento mayor se debería a las bonificaciones aplicadas, dejando el precio de venta muy por debajo del precio de mercado.

De las pérdidas de la operación de venta del ejercicio cifrada en 870.080,80 euros, más del 72% resultan fruto de las bonificaciones concedidas y el resto al deterioro o pérdida de valor de activo.

En opinión de este Servicio de Control Financiero, los descuentos por bonificaciones son los que sitúan el precio de venta por debajo del precio de mercado (precio medio tasación) y lo que los convierte en una **subvención directa al precio**, concedida por una empresa pública, la cual carece de potestad para la concesión de subvenciones.

En aras de cumplir con los principios de publicidad, transparencia y concurrencia, se podrían prever mecanismos para que sea la propia Administración Autonómica la que a través de una convocatoria pública de subvenciones apoyara económicamente a las empresas que desearan instalarse en la Plataforma.

La Sociedad debería realizar la venta de parcelas a precio de mercado (tasación realizada por experto independiente) y dejar la concesión de ayudas o bonificaciones a los regímenes de ayuda promovidos por la Administración, ya que la aplicación de bonificaciones al precio de venta situándolo por debajo del precio de mercado, supone una subvención que puede ser considerada ayuda de Estado y que,

conforme a la Comunicación de la Comisión Europea relativa a los elementos de ayuda en las ventas de terrenos y construcciones por parte de poderes públicos (DO C209 de 10.07.1997), debería comunicarse a la Comisión al objeto de que pueda determinar si existe o no ayuda de Estado y, en caso afirmativo, si dicha ayuda es compatible con el mercado común.

- **Gastos**

Los gastos del ejercicio sin tener en cuenta los correspondientes a la reclasificación de activos ascienden a 7.938.901,56 euros.

El mayor gasto corresponde al deterioro por la pérdida de valor de las parcelas en base al informe de tasación realizado por expertos independiente de fecha 20/10/2014, con la excepción de la pérdida y deterioro de la parcela vendida, y de las parcelas objeto de contratos de compromiso de arrendamiento con opción de compra que se han calculado teniendo en cuenta las condiciones del precio de venta pactadas en dichos contratos.

Entre los otros gastos de explotación se encuentran los de Asesoría Fiscal por importe anual de 15.440 euros IVA no incluido. Dado el importe anual al que asciende esta prestación, se trataría de un contrato menor. Como contrato menor su duración no puede exceder del año y su contratación y adjudicación requiere, de conformidad con sus propias instrucciones internas y como medida de fomento de la concurrencia, salvo que solo pueda ser prestado por un único empresario, la consulta a seis empresas que puedan ejecutar el contrato.

Además, las citadas instrucciones exigen la aprobación previa del gasto y el informe justificativo de la necesidad e idoneidad de la contratación.

Respecto de la prestación de este servicio, la Sociedad no nos ha facilitado documentación correspondiente al procedimiento de contratación establecido en sus propias instrucciones para la adjudicación de este tipo de contratos, salvo las facturas correspondientes.

Por otra parte, señalar que en las facturas no consta ninguna descripción detallada de los servicios prestados.

En las alegaciones la sociedad ha informado que desde el 1 de enero de 2015 ya no se ha encargado el citado asesoramiento.

Otro de los gastos importantes del ejercicio ha sido el correspondiente a Tributos, que ha ascendido a 249.436,14 euros, de los que el 26,64% son consecuencia de las operaciones de segregación y agregación de parcelas de PLHUS necesarias para la formalización de la operación comercial con GAYPU.

Por último, el gasto efectivo mas importante es el correspondiente al Gasto Financiero por la financiación ajena con Entidades de Crédito, que asciende a **1.917.673,77 euros** y que supone un **coste de financiación del 4,8%**.

Régimen de personal

La Sociedad no ha dispuesto de personal durante el ejercicio 2014.

La prestación de servicios de asistencia y gestión integral de la Plataforma es realizada por Suelo y Vivienda de Aragón, SL en virtud de Convenio suscrito entre ambas entidades, y en la suscripción de su quinta adenda para este ejercicio en concreto, por importe de 119.717,41 euros. Se trata de la formalización de una relación económica entre empresas vinculadas.

En concreto, la prestación de servicios comprende las labores de Dirección Gerencia, Asesoría Jurídica, Técnica, Económico-administrativa y Comercial.

La suscripción de esta quinta adenda, aprobada por el Consejo de Administración el 25 de febrero de 2014, se produce el 17 de noviembre de 2014, fechas que son posteriores al inicio de su efectividad el 1 de enero de 2014.

El importe registrado como gasto de personal corresponde a las retribuciones de asistencia de miembros del Consejo de Administración y de la asesora letrada de la Sociedad.

El número de asistencias, incluida la asesora, han sido cuarenta y siete, sin embargo, las dietas devengadas han sido veintiocho por un importe total de 6.440,00 euros. Hay cuatro vocales que no perciben dietas por renuncia personal de los mismos a su percepción.

Todas las reuniones del Consejo de Administración son por la mañana y en ellas se pagan dietas a un empleado público. En opinión de este Servicio de Control Financiero, de acuerdo a lo establecido en el Plan de Racionalización del Gasto Corriente del Gobierno de Aragón aprobado en septiembre de 2011, los empleados públicos sólo percibirán indemnizaciones por asistencias a órganos colegiados cuando se celebren en horario fuera de la jornada laboral.

En las alegaciones presentadas la sociedad informa que con efectos del 1 de enero de 2015, renuncian al percibo de dietas por asistencia al Consejo de Administración, la Secretaria y la Letrada Asesora del Consejo de Administración.

Operaciones financieras

Con fecha 31 de julio de 2013 se escritura un Acuerdo Marco de Financiación que supone la refinanciación con novaciones de la deuda mantenida con cinco Entidades Financieras. Novación que es autorizada por la Consejería de Hacienda y

Administración Pública el 24 de junio de 2013 y que supone, entre otras modificaciones, la ampliación del plazo de amortización hasta el 31/10/2020.

El importe nominal de deuda financiera pendiente a 31 de diciembre de 2014 asciende a 37.250.000 euros.

El Gobierno de Aragón ha aprobado, en octubre de 2015, asumir las principales deudas financieras de empresas públicas autonómicas entre las que se encuentra PLHUS a través de la empresa matriz del grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón.

A este respecto, la Corporación Empresarial Pública de Aragón comunica a las Entidades Financieras prestamistas de PLHUS la liquidación íntegra el 27 de octubre de 2015 de las deudas existentes a dicha fecha.

Adecuación de los procedimientos de Contratación

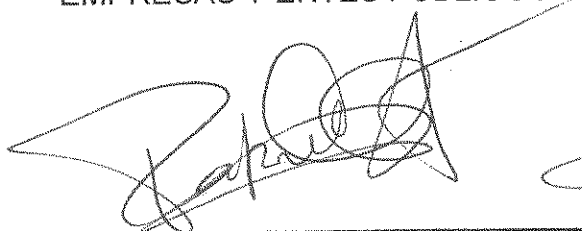
Conforme con la información proporcionada por la Sociedad, en este ejercicio únicamente se ha celebrado un contrato correspondiente a la asistencia técnica para la redacción del proyecto de construcción de nuevo vial para acceso a la Plataforma Logística de Huesca (PLHUS).

Contrato calificado de contrato menor que se ha adjudicado conforme al procedimiento establecido en sus propias instrucciones, consultando a seis empresas capaces de ejecutar el contrato, a la oferta más ventajosa con una baja del 41,71%.

Tal y como se ha expuesto en el apartado de gastos, en relación al gasto por la prestación del servicio de asesoría fiscal (contrato menor), se reitera lo expuesto en dicho apartado.

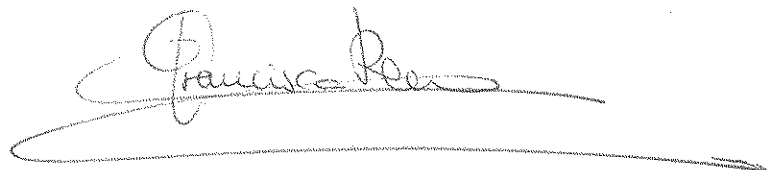
Zaragoza, a 14 de marzo de 2016

LA JEFE DE SERVICIO DE
CONTROL FINANCIERO DE
EMPRESAS Y ENTES PÚBLICOS



Patricia Lite Cenzano

LA JEFE DE SECCIÓN DE
EMPRESAS Y ENTES
PÚBLICOS



Francisca Recio Romera

Anexo I

Detalle del alcance del trabajo de revisión del cumplimiento de la legalidad

1 Objetivo

El objetivo de este documento es desarrollar el alcance del trabajo de revisión del cumplimiento de la legalidad en la empresa pública PLHUS, Plataforma Logística, S.L., realizado para el ejercicio 2014, comentando en detalle para cada uno de los puntos el trabajo realizado (revisión, muestreo, etc.).

2 Trabajo realizado

De acuerdo con el Plan de Auditorías del ejercicio 2015 elaborado por la Intervención General de la Comunidad Autónoma de Aragón se han aplicado los procedimientos acordados sobre las áreas que a continuación detallamos:

2.1 Preparación del presupuesto, programas anuales y de las cuentas anuales

La Sociedad nos ha facilitado las cuentas anuales junto con el informe de auditoría correspondiente al ejercicio 2014.

Los procedimientos aplicados han sido los siguientes:

- Comprobar que los presupuestos de explotación y capital coinciden con los aprobados por la Diputación General de Aragón en la Ley 1/2014, de 23 de enero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el año 2014.
- Comprobar que la liquidación del presupuesto de explotación y de capital de 2014 se corresponde con los datos incluidos en las cuentas anuales auditadas del citado ejercicio.
- Comprobar que los importes invertidos por la Sociedad incluidos en el PAIF están conciliados con los registros contables de la Sociedad de 2014.
- Comprobar que las cuentas anuales del ejercicio 2014 fueron formuladas por el Consejo de Administración y aprobadas por la Junta General de Accionistas en los plazos establecidos en la legislación vigente y que dichas cuentas anuales se hayan inscritas en el Registro Mercantil correspondiente.

2.2 Adecuación de los gastos a los fines estatutarios de la Sociedad

Se ha analizado la documentación soporte correspondiente a las muestras seleccionadas de actuaciones y gastos de la Sociedad que se incluye en el apartado

4.2 del presente informe, con objeto de determinar si las mencionadas actuaciones y gastos se corresponden con la regulación y actividades relacionadas con el objeto social de la Sociedad.

2.3 Adecuación del régimen del personal al Estatuto de los Trabajadores y al Decreto legislativo 2/2001, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón

El Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, en su artículo 87 referente al régimen de personal de las Empresas Públicas, establece que el nombramiento del personal no directivo irá precedido de convocatoria pública y de los procesos selectivos correspondientes basados en los principios de igualdad, mérito y capacidad. Igualmente, establece que las retribuciones del personal directivo se fijarán por el Gobierno de Aragón y las retribuciones del resto del personal se homologarán con las que tenga el personal de igual o similar categoría de la Administración de la Comunidad Autónoma.

Para verificar la adecuación del régimen de personal de la Sociedad vigente durante 2014 a lo establecido en el Estatuto de los Trabajadores y al Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, se han analizado los siguientes aspectos:

- Comprobar el cumplimiento de la normativa laboral
- Revisar los procesos de selección basados en los principios de igualdad, mérito y capacidad
- Comprobar el cumplimiento con la homologación de retribuciones
- Analizar, en su caso, la plantilla de personal y su grado de cobertura
- Analizar los incrementos y modificaciones retributivas

2.4 Autorización del gasto y pago por el órgano competente

Para la muestra seleccionada, según se detalla en el apartado 4.2 del presente informe, verificar que los pagos han sido realizados con la autorización del gasto conforme a los poderes otorgados por el Consejo de Administración de la Sociedad para dicha muestra.

2.5 Autorización de operaciones financieras

Verificar el cumplimiento de lo establecido en la Ley de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Aragón para el año 2014 en relación a las autorizaciones que deben obtener las empresas de la Comunidad Autónoma para concertar operaciones de endeudamiento.

2.6 Adecuación de los procedimientos de contratación, tanto de funcionamiento como de inversiones, a las disposiciones contenidas en la normativa aplicable

Verificar el cumplimiento del Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en lo que le resulte de aplicación, y en particular, en lo establecido en el Capítulo II, Título I, del Libro III, mediante el examen del expediente de contratación con el objeto de analizar si en el mismo consta toda la documentación soporte del procedimiento que en cada caso le resulte de aplicación.

Anexo II

Alegaciones



GOBIERNO DE ARAGÓN
9 - MAR 2016
3

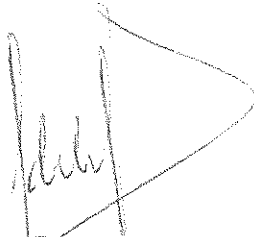
216

GOBIERNO DE ARAGÓN
DEPARTAMENTO DE HACIENDA Y ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
INTERVENCIÓN GENERAL
SERVICIO DE CONTROL FINANCIERO DE EMPRESAS
Y ENTES PÚBLICOS
C/ COSTA, 18
50071 - ZARAGOZA

ASUNTO: OBSERVACIONES AL "INFORME PROVISIONAL DE REVISIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGALIDAD" REALIZADO A LA EMPRESA PÚBLICA "PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L." CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014 POR PARTE DE LA INTERVENCIÓN GENERAL DEL GOBIERNO DE ARAGÓN

Adjunto se remite para su conocimiento y efectos, Escrito de Observaciones al "Informe Provisional de Revisión del Cumplimiento de la Legalidad" de la Intervención General del Gobierno de Aragón, realizado a la empresa pública "PLHUS Plataforma Logística, S.L." correspondiente al ejercicio 2014, conteniéndose en dicho Escrito, diversas consideraciones de esta mercantil tendentes a clarificar y profundizar las cuestiones suscitadas en el Informe citado.

Zaragoza, 4 de marzo de 2016



FRANCISCO DE LA FUENTE GÓMEZ
DIRECTOR GERENTE DE "PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L."

ENTRADA GOBIERNO DE ARAGÓN
REGISTRO GEN. DE ARAGÓN
SERVICIO DE CONTROL FINANCIERO DE EMPRESAS Y ENTES PÚBLICOS
C/ COSTA, 18 - 50071 ZARAGOZA

ASUNTO: OBSERVACIONES INTERVENCIÓN GENERAL
INFORME PROVISIONAL DE REVISIÓN DEL
CUMPLIMIENTO DE LEGALIDAD - EJERCICIO
2014 - EMPRESA PÚBLICA "PLHUS
PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L."

D. FRANCISCO DE LA FUENTE GÓMEZ, N.I.F. 17.427.016 – P y con domicilio a estos efectos en Zaragoza, Ronda del Canal Imperial de Aragón n ° 1 de la Plataforma Logística de Zaragoza, CP 50.197 de Zaragoza, en nombre y representación de la empresa pública "PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.", provista de CIF B-99120842 y constituida en Escritura Pública otorgada el día 25 de julio de 2006, ante el Notario del I.C. de Zaragoza D. Emilio Latorre Martínez de Baroja, con el número 2752, de su protocolo e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al Tomo 3422, Folio 73, Hoja Z-41811, Inscripción 1^a, actuando en virtud de las facultades otorgadas en escritura pública de 8 de enero de 2016 ante el Notario D. Rafael Bernabé Panós, comparece ante el Servicio de Control Financiero de Empresas y Entes Públicos de la Intervención General del Gobierno de Aragón y como mejor proceda EXPONE:

Que con fecha 10 de febrero de 2016 ha tenido entrada en el registro de documentos de "Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.", sociedad mercantil que viene desarrollando hasta el cierre ejercicio 2015 las labores de gestión económico-administrativa de la entidad "PLHUS Plataforma Logística, S.L." una copia del "Informe Provisional del Control Financiero de revisión de cumplimiento de legalidad" realizado a la mencionada sociedad y correspondiente al ejercicio 2014, otorgándose un plazo de 15 días hábiles para formular alegaciones.

Que, en fecha 2 de marzo de 2016, tuvo entrada asimismo en aquel registro de documentos, un escrito por el que notificaban la concesión de una ampliación del plazo para formular alegaciones de siete días hábiles adicionales.

Que una vez analizado el referido Informe Provisional, desde esta entidad mercantil se considera oportuno efectuar una serie de consideraciones respecto a ciertas cuestiones del informe, formulándose, en tal sentido, las siguientes alegaciones:

APARTADO 4.2.3.1.(VENTAS)-PÁGINA 15 Y APARTADO 5 (CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: INGRESOS)- PÁGINA 29

En el Apartado 4.2.3.1., análisis referente a "Ventas" (Página 15) y el Apartado 5 correspondiente a las "Conclusiones y Recomendaciones", y en concreto a las observaciones realizadas sobre "Ingresos" (Página 29), el Informe Provisional objeta que la sociedad efectúe la venta de parcelas, por debajo de precio de mercado-tasación, como resultado de descuentos por bonificaciones aplicadas al precio y al entender que tales descuentos suponen un apoyo a las empresas que desean

instalarse en la Plataforma, estima que habría de ser la Administración Autonómica a la que correspondería proveer mecanismos a este fin, a través de una convocatoria pública de ayudas.

Sobre este aspecto, se ha de significar, sin embargo, que los descuentos por bonificaciones aplicadas al precio de venta de las parcelas de la Plataforma que se recogen en el Plan Comercial de la Plataforma Logístico Industrial PLHUS fueron aprobados por el Consejo de Administración de la Sociedad de fecha 20 de mayo de 2014, y fueron sometidos a la decisión del propio órgano de gobierno de la Administración Autonómica, siendo aprobados por acuerdo del consejo del Gobierno de Aragón adoptado en su reunión de 24 de junio de 2014.

En este sentido, advertir además que, en un contexto en que la oferta de suelo en la Plataforma Logístico-Industrial PLHUS es muy superior a la demanda, el Plan Comercial de la Plataforma aprobado resulta una medida necesaria para el fomento de la comercialización puesto a disposición del mercado y de todos los interesados con publicidad, transparencia, en igualdad de condiciones y con libertad de acceso, pues precisamente sería deseo de la sociedad la existencia de una numerosa concurrencia.

Dicho lo cual, y con respecto a la venta por precio inferior a tasación, ha de observarse que, según confirman los expertos independientes del sector, la coyuntura del mercado actual de suelo industrial es inestable, por inexistente, lo que provoca el distanciamiento de los conceptos precio y valor, entendiéndose por precio el importe en el que es posible la concurrencia de la oferta y la demanda y por valor el que ha de reconocerse a un activo inmobiliario con independencia de que su precio sea muy bajo en un momento determinado como consecuencia de factores diversos como la escasez o inexistencia de ventas formalizadas.

En este contexto la reducción de precios de oferta es necesaria para que éstos puedan concurrir con la escasa demanda existente haciendo posible la formalización de operaciones comerciales.

Así, encontrándose la sociedad PLHUS en una situación financiera que ha exigido aportaciones de capital para atender sus obligaciones económicas y no estar incurso en causa legal de disolución, viéndose obligada además a afrontar elevados gastos permanentes derivados de la propiedad, puede estimarse más favorable, desde el punto de vista de la gestión responsable de los caudales públicos y de los principios de legalidad, estabilidad presupuestaria, sostenibilidad financiera, transparencia, austeridad, eficacia, eficiencia, economía y servicio al interés general, acordar ventas a precios que, si bien generen pérdidas contables, permitan inyectar liquidez, actuar como motor para incentivar nuevas compras, mantener en definitiva la sostenibilidad de la empresa hasta que se produzca un repunte de la actividad económica y de la disponibilidad de financiación de los potenciales compradores suficientemente relevante como para alterar la situación actual del mercado inmobiliario.

En este sentido, y tal como se ha tendido ocasión de informar por los servicios jurídicos del Gobierno de Aragón, las sociedades mercantiles autonómicas deben actuar de acuerdo con los principios antes citados, si bien, en atención a la situación del mercado inmobiliario y a la situación financiera de las compañías objeto del presente informe es ajustada a derecho la venta de activos inmobiliarios a precios inferiores a su valor contable cuando ello sea el medio para la consecución del cumplimiento de esos principios enumerados anteriormente.

APARTADO 4.2.4.4. (OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN: ASESORÍA FISCAL)-PÁGINA 19 Y APARTADO 5 (CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: GASTOS)- PÁGINA 30

En relación con las observaciones que el Informe Provisional realiza, en los apartados referidos, sobre los gastos correspondientes a cuatro facturas por servicios de asesoría fiscal, se ha de indicar, de una parte, tratándose de un contrato menor no existe un contrato formalizado al efecto, obrando en el expediente únicamente, de conformidad con el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público y las Instrucciones Internas de Contratación de la Sociedad, de las facturas que se corresponden tanto con el servicio encargado como con el importe acordado.

La labor de asesoría fiscal se trata de un servicio recurrente el cual es prestado, en su caso, a solicitud de la compañía cuando ha resultado necesario, sin que desde el 1 de enero de 2015 se ha haya encargado el asesoramiento aludido.

De otra parte, el Informe Provisional indica que *“En estas facturas no consta conformidad o aprobación por parte de personal responsable, ni tampoco descripción detallada de los servicios prestados”*.

Así, la objeción puede venir derivada de que esa Intervención General desconoce que el procedimiento habitual en el funcionamiento de la Sociedad contempla el visado de conformidad de las facturas mediante un sistema informático instaurado denominado “Auraportal”, que requiere del visto bueno electrónico de los responsables del contrato, así como de los responsables del área económica con capacidad para ordenar el pago de las mismas.

En el caso que nos ocupa, todas las facturas entregadas a ese organismo superaron el visto bueno de todos los responsables del proceso precitado; en este sentido, adjunto se acompañan copias impresas de las pantallas de los procesos de visado electrónico de las facturas referidas (Doc. nº 1).

APARTADO 4.2.4.4. (OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN: OTROS SERVICIOS. GASTOS DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA PLATAFORMA)-PÁGINA 20

En los apartados indicados, con respecto a la factura correspondiente a la cuota por gastos del mes de abril de 2014 de la Entidad Urbanística de conservación y

mantenimiento de la Plataforma, el Informe Provisional objeta que "...en la misma no consta conformidad o aprobación alguna por personal responsable".

Sobre esta cuestión, y tal como se indicado en el apartado anterior, el procedimiento habitual en el funcionamiento de la Sociedad contempla el visado de conformidad de las facturas mediante un sistema informático instaurado denominado "Auraportal", que requiere del visto bueno electrónico de los responsables del contrato, así como de los responsables del área económica con capacidad para ordenar el pago de las mismas.

Adjunto se acompaña copia impresa de la pantalla del proceso de visado electrónico de la factura referida (Doc. nº 2).

**APARTADO 4.3. (ADECUACIÓN DEL RÉGIMEN DE PERSONAL AL ETT Y AL TRLACAA)-
PÁGINA 22 Y APARTADO 5 (CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: RÉGIMEN DE
PERSONAL)- PÁGINA 31**

El Informe Provisional observa sobre las dietas del Consejo de Administración, en esos apartados, que *"Todas las reuniones del Consejo de Administración son por la mañana y en ellas se pagan dietas a un empleado público. En opinión de este Servicio de Control Financiero, de conformidad con el Plan de Racionalización del Gasto Corriente del Gobierno de Aragón aprobado en septiembre de 2011, los empleados públicos sólo percibirán indemnizaciones por asistencias a órganos colegiados cuando se celebren en horario fuera de la jornada laboral."*

Como se ha venido alegando, a consecuencia de anteriores informes emitidos por la Intervención General en relación a Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. **el Plan de Racionalización del Gasto Corriente del Gobierno de Aragón aprobado en septiembre de 2011 no es de aplicación a las sociedades mercantiles autonómicas.**

Así, el citado Plan de Racionalización, al definir su ámbito subjetivo de aplicación indica que "se aplica a la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón y a sus organismos públicos dependientes" no ostentando las sociedades mercantiles la condición de organismo público de acuerdo con los artículos 13 y 67 y siguientes de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, cuyo Texto Refundido fue aprobado por Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, que circunscriben tal calificación a los Organismos Autónomos y las Entidades de Derecho Público.

De hecho el propio Plan se pronuncia expresamente en relación con los consorcios, fundaciones y sociedades mercantiles dependientes limitándose a afirmar que **el Plan ha de servir de marco de referencia a su actuación en lugar de decir que es de obligado cumplimiento, de lo que se deriva de forma clara e indubitada que no es de obligado cumplimiento, pues si se hubiera pretendido que lo fuera así se habría dicho en lugar de hablar de "marco de referencia".**

Parece que la seguridad jurídica aconseja que cuando una norma incluye en su ámbito de aplicación a un determinado grupo, y excluye expresamente a otro frente al que limita su carácter vinculante reduciéndolo al concepto de "marco de referencia", se interprete por el órgano de fiscalización en los términos en que se pronuncia la norma, sin extender el carácter imperativo a normas que carecen expresamente de tal calificación.

Suscitada ya, como decimos, controversia en 2013, Corporación Empresarial Pública de Aragón emitió la Circular de 12 de febrero de 2013, manifestando que el Plan de Racionalización no resulta aplicable a las sociedades mercantiles autonómicas por no encontrarse dentro del ámbito subjetivo del mismo.

Desde dichas sociedades se viene solicitando al Departamento de Hacienda, emisor del Plan de Racionalización, que aclare esta cuestión, sin que tal aclaración se haya producido.

Sin embargo, transmitidas estas alegaciones a la Intervención con base en la Circular de la Corporación Empresarial Pública de Aragón, manifestó expresamente la citada Intervención su discrepancia con el criterio de la mentada Circular y su ratificación en la opinión de ser indebido el pago de dietas a empleados públicos, como consecuencia de lo cual, con efectos 1 de enero de 2015, se produjo la renuncia al percibo de dietas por asistencia al Consejo de Administración por parte de la Secretaria y la Letrada Asesora del Consejo de Administración.

APARTADO 5 (CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES: ADECUACIÓN PROCEDIMIENTOS DE CONTRATACIÓN)- PÁGINA 32

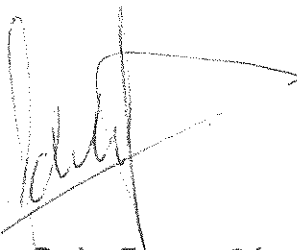
Finalmente, hacer referencia al último párrafo del referido apartado del Informe Provisional en el que, de forma general, se alude a que "[...] existen gastos por prestación de servicios (contrato menor) de los que no se tiene constancia de realización de procedimiento alguno de contratación con incumplimiento de lo establecido en sus propias instrucciones internas de contratación [...]", que puede ofrecer una visión distorsionada y errónea de los procedimientos de la sociedad, por cuanto toma base en un único contrato y tal situación, a esta fecha, se encuentra regularizada.

Y por cuanto ha sido expuesto,

SOLICITA tengan a bien admitir el presente escrito y las observaciones en él contenidas respecto al "Informe Provisional de Revisión del Cumplimiento de la Legalidad" de la Intervención General del Gobierno de Aragón, realizado a la empresa

pública "PLHUS Plataforma Logística, S.L." correspondiente al ejercicio 2014, y en el caso de que así se estime adecuado, se proceda a omitir en el Informe definitivo aquellas observaciones que hubieran sido adecuadamente aclaradas en el presente documento.

Zaragoza, 4 de marzo de 2016.



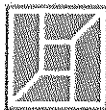
FRANCISCO DE LA FUENTE GÓMEZ
DIRECTOR GERENTE DE "PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L."



Anexo III

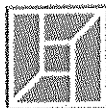
Cuentas Anuales





Villalba, Envid y Cia., Auditores, S.L.P.

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2014 Y
DEL INFORME DE GESTIÓN DE
PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.**



Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.

INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

A los Socios de Pihus Plataforma Logística, S.L.:

Informe sobre las cuentas anuales

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Pihus Plataforma Logística, S.L., que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de Pihus Plataforma Logística, S.L., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales 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 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. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, 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, 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 tomadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Pihus Plataforma Logística, S.L. a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio 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.

Párrafo de énfasis

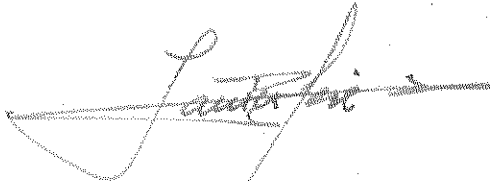
Llamamos la atención sobre la Nota 2.3 de las cuentas anuales que indica que la sociedad Pihus Plataforma Logística, S.L. ha incurrido en pérdidas por importe de 7.295 y 4.013 miles de euros en los ejercicios 2014 y 2013, respectivamente. Dichas pérdidas han ocasionado que al cierre del ejercicio 2014 el patrimonio neto de la Sociedad sea inferior a la mitad de la cifra de capital social, encontrándose en causa de disolución, a no ser que éste se aumente o se reduzca en la medida suficiente, según el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital y, siempre y cuando, no se prorrogue el RD 4/2014 de 7 de marzo. Esta situación, junto con otras cuestiones expuestas en la Nota 2.3, indica la existencia de una incertidumbre material que puede generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, que dependerá, tanto del mantenimiento del apoyo financiero de sus socios, en especial del Gobierno de Aragón, como del cumplimiento de su plan de negocio. Esta cuestión no modifica nuestra opinión.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

9 de marzo de 2015

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.
Nº. R.O.A.C. S0242



Javier Sesé Lafalla



Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2015 Nº 08/16/03265
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Informe sujeto a la inscripción en el
Registro de la Información de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de mayo

Villalba, Envid y Cia., Auditores, S.L.P.
Nº. R.O.A.C. S0184
Protocolo: A/18/2015



Alberto Abril García de Jalón



Miembro ejerciente:

VILLALBA, ENVID Y CIA.
AUDITORES, S.L.P.

Año 2015 Nº 08/16/00407
SELLO CORPORATIVO 96,00 EUR

Informe sujeto a la inscripción en el
Registro de la Información de la Ley
de Auditoría de Cuentas, aprobado por
Real Decreto Legislativo 1/2011 de 1 de mayo

PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2014	Balance a 31/12/2013	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2014	Balance a 31/12/2013
ACTIVO NO CORRIENTE				PATRIMONIO NETO	Nota 6	7.567.139,00	12.663.652,31
Inmovilizado intangible	Nota 5	1.734.777,69	522.317,79	FONDOS PROPIOS			
Aplicaciones informáticas		-	198,98	Capital		23.336.387,00	21.138.387,00
Inversiones inmobiliarias	Nota 6	1.722.532,04	492.954,25	Reservas		56.076,67	56.976,49
Terreno		1.350.248,56	108.274,16	Legal y estatutaria		19.312,90	19.312,90
Construcciones		372.683,48	384.680,09	Otras reservas		35.757,77	37.665,59
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.1 y 13.2	8.261,30	-	Resultados de ejercicios anteriores		(8.529.713,18)	(4.516.449,86)
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	3.524,26	3.524,26	Resultados negativos de ejercicios anteriores	Nota 3	(7.294.605,49)	(4.516.449,86)
Activos por impuesto diferido	Nota 11.5	-	25.640,30	Resultado del ejercicio		3.524,26	3.524,26
				PASIVO NO CORRIENTE	Nota 9.2	3.524,26	3.524,26
				Deudas a largo plazo			
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Existencias	Nota 7	44.172.076,38	52.418.977,83	Deudas corrientes	Nota 9.2	37.513.363,09	39.278.379,54
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	Nota 6	43.320.997,45	60.091.240,56	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		33.774.837,25	37.020.208,98
Clientes por ventas y prestaciones de servicio	Nota 9.1	6.160,61	75.588,63	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		3.538.525,84	2.258.070,56
Activos por impuesto corriente		953,79	-	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		1.022.768,13	995.839,51
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	5.196,82	41.985,21	Proveedores		5,80	2.901,07
Otros activos financieros	Nota 9.1	300.017,26	1.001.624,27	Acreedores varios		69.435,91	66.797,49
Inversiones financieras a corto plazo		2.686,57	2.596,79	Acreedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2 y 13.2	36.585,89	37.921,21
Otros activos financieros		342.264,99	1.247.967,68	Personal		533,60	1.067,20
Perfidificaciones a corto plazo		92.240,20	247.824,34	Cifras deudoras con las Administraciones Públicas	Nota 11.1	20.161,14	1.613,92
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		250.014,79	1.000.130,34	Anticipos de clientes	Nota 7 y 9.2	896.045,99	683.538,62
Tesorería							
Otros activos líquidos equivalentes							
TOTAL ACTIVO		45.906.794,48	52.941.295,62	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		45.906.794,48	52.941.295,62

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2014.

PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2014
 (Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe Neto de la cifra de negocios	Nota 12.1	629.475,24	20.937,79
Variación de existencias en curso y productos terminados	Nota 7	(6.570.243,11)	(1.395.952,22)
Existencias incorporadas al inmovilizado	Nota 6	3.028.710,67	254.070,00
Aprovisionamientos	Nota 12.2	(6.174,40)	(967.650,63)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-	(1.172,93)
Trabajos realizados por otras empresas		(6.174,40)	(966.477,70)
Otros ingresos de explotación		529,16	417.921,98
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		529,16	417.921,98
Gastos de personal	Nota 13.3	(6.440,00)	(5.980,00)
Otros gastos de explotación		(586.294,68)	(931.461,90)
Servicios exteriores		(362.504,58)	(900.120,92)
Tributos		(223.790,10)	(149.583,74)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	Nota 10.1	-	118.242,76
Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	(12.195,59)	(12.181,28)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	Nota 6	(1.786.736,27)	-
Deterioros y pérdidas		(1.786.736,27)	-
Otros resultados	Nota 12.4	(56.204,58)	149.493,15
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(5.365.573,56)	(2.470.803,11)
Ingresos financieros			
De valores negociables y otros instrumentos financieros	Nota 12.5	14.291,67	24.849,23
- De terceros		14.291,67	24.849,23
Gastos financieros	Nota 12.5	(1.917.677,56)	(1.579.385,46)
Por deudas con terceros		(1.917.677,56)	(1.579.385,46)
RESULTADO FINANCIERO		(1.903.385,89)	(1.554.536,23)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS			
Impuestos sobre beneficios	Nota 11.3	(7.268.959,45)	(4.025.339,34)
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(25.646,04)	12.076,02
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(7.294.605,49)	(4.013.263,32)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2014

PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)	(7.294.605,49)	(4.013.263,32)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	-	-
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)	(7.294.605,49)	(4.013.263,32)

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2014

PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2014

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Resultados de ejercicios anteriores	Reservas	Resultado del ejercicio	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	16.636.387,00	(2.541.237,99)	59.068,30	(1.975.211,87)	12.179.005,44
D. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	16.636.387,00	(2.541.237,99)	59.068,30	(1.975.211,87)	12.179.005,44
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(4.013.263,32)	(4.013.263,32)
Operaciones con socios y propietarios	4.500.000,00	-	(2.089,81)	-	4.497.910,19
- Aumentos de capital	4.500.000,00	-	(2.089,81)	-	4.497.910,19
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(1.975.211,87)	-	1.975.211,87	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	(1.975.211,87)	-	1.975.211,87	-
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	21.136.387,00	(4.516.449,86)	56.978,49	(4.013.263,32)	12.663.652,31
D. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2014	21.136.387,00	(4.516.449,86)	56.978,49	(4.013.263,32)	12.663.652,31
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(7.294.605,49)	(7.294.605,49)
Operaciones con socios y propietarios	2.200.000,00	-	(1.907,82)	-	2.198.092,18
- Aumentos de capital	2.200.000,00	-	(1.907,82)	-	2.198.092,18
Otras variaciones del patrimonio neto	-	(4.013.263,32)	-	4.013.263,32	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	(4.013.263,32)	-	4.013.263,32	-
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014	23.336.387,00	(8.529.713,18)	55.070,67	(7.294.605,49)	7.567.139,00

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2014

PLHUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2014

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2014	Ejercicio 2013
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)		(1.805.115,90)	(3.246.501,55)
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(7.266.959,45)	(4.025.339,34)
Ajustes al resultado		5.776.143,78	3.471.477,46
- Amortización del inmovilizado	Nota 5 y 6	12.195,59	12.181,28
- Correcciones valorativas por deterioro	Nota 8 y 7	3.859.562,30	2.027.399,66
- Variación de provisiones	Nota 10.1	-	(118.242,76)
- Ingresos financieros	Nota 12.5	(14.291,67)	(24.849,23)
- Gastos financieros	Nota 12.5	1.917.677,56	1.579.385,46
- Otros ingresos y gastos		-	(4.396,95)
Cambios en el capital corriente		1.522.987,96	(1.073.338,34)
- Existencias		1.468.708,41	(885.517,44)
- Deudores y otras cuentas a cobrar		27.412,71	9.196,21
- Otros activos corrientes		(59,78)	56.867,69
- Acreedores y otras cuentas a pagar		26.928,62	(253.684,80)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.834.288,19)	(1.619.301,34)
- Pagos de intereses		(1.882.594,01)	(1.679.340,81)
- Cobros de intereses		14.571,91	22.827,01
- Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		33.733,91	37.212,46
		701.326,77	1.148.633,27
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)			(1.002.541,04)
Pagos por inversiones		-	(1.141,04)
- Inversiones inmobiliarias		-	(1.001.400,00)
- Otros activos financieros		-	-
Cobros por desinversiones		701.326,77	2.151.174,31
- Otros activos financieros		701.326,77	2.151.174,31
		198.086,44	3.197.985,80
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)			4.497.903,90
Aumentos y disminuciones de instrumentos de patrimonio		2.198.086,44	4.497.903,90
- Emisión de instrumentos de capital		2.198.086,44	4.497.903,90
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(2.000.000,00)	(1.299.918,10)
- Emisión de deudas con entidades de crédito		-	850.000,00
- Devolución y amortización de deudas con entidades de crédito		(2.000.000,00)	(2.149.918,10)
		-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)			
		(905.702,69)	1.100.117,51
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		1.247.957,68	147.840,17
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		342.254,99	1.247.957,68
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio			

Las Notas 1 a 16 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2014

PLHUS Plataforma Logística, S.L.

Memoria

Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2014

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre: PLHUS Plataforma Logística, S.L.
C.I.F.: B99120842
Domicilio: Avenida Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza.
50.197 – Zaragoza
Datos registrales: Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza en el tomo 3422,
folio 73, hoja número Z-41811, inscripción 1ª.

1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad PLHUS Plataforma Logística, S.L., en adelante la Sociedad, se constituyó mediante escritura pública otorgada en Zaragoza el 25 de julio de 2006, conforme al acuerdo de Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón adoptado en la sesión celebrada el 20 de junio de 2006 (Decreto 156/2006, de 20 de junio).

La actividad de la Sociedad, tal y como se establece en sus Estatutos, es la siguiente:

"Artículo 2.-Objeto Social.

La Sociedad tiene por objeto proyectar, construir, conservar, gestionar, explotar y promocionar, por ella misma o a través de terceras personas, la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca "PLHUS" y, en particular, las infraestructuras y equipamientos comprendidos en la misma, así como los servicios que puedan instalarse o desarrollarse en dichas infraestructuras y equipamientos, todo ello actuando por encargo del Gobierno de Aragón directa o indirectamente y según los términos y mandatos de actuación de éste, en nombre y por cuenta propia o en nombre propio y por cuenta ajena.

La Sociedad, para el ejercicio de las actividades que integran su objeto social, podrá firmar convenios y acuerdos con las Administraciones Públicas y particulares, obtener y gestionar la financiación precisa asimismo, suscribir o asumir, administrar y transmitir acciones y participaciones de otras sociedades mercantiles."

En sus actuaciones deberá la Sociedad respetar los principios de publicidad, concurrencia, transparencia, confidencialidad, igualdad y no discriminación, tramitando la adjudicación de los contratos en régimen de libre concurrencia.

Su régimen de funcionamiento viene determinado por el marco jurídico que conforma:

1. Decreto 156/2006, de 20 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea la empresa pública PLHUS Plataforma Logística, S.L.
2. Escritura de constitución de la Sociedad continente de los Estatutos Sociales de la misma.
3. Decreto legislativo 1/2000, de 29 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Hacienda de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
4. Decreto legislativo 2/2001, de 3 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón, y modificaciones de ésta, en lo que resulte de aplicación.
5. Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, en lo que resulte de aplicación.

Su ejercicio social coincide con el año natural, finalizando el presente ejercicio social el 31 de diciembre de 2014.

La Sociedad está integrada en el Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón, cuya sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal, participada al 100% por el Gobierno de Aragón, domiciliada en Zaragoza, formulando esta Sociedad cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón del ejercicio 2013 fueron formuladas por los Administradores de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal en la reunión de su Consejo de Administración de 31 de marzo de 2014 y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 – Marco normativo de información financiera aplicable

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010 y sus Adaptaciones sectoriales, en particular, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, para aquellas disposiciones específicas que no se opongan a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad anteriormente mencionado.

3. 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.
4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

2.2 – Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, presentando así la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

La Sociedad no está obligada por la normativa existente a formular cuentas anuales en el formato normal. No obstante, para una mejor presentación han sido formuladas en dicho formato.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación de los socios, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2013 fueron aprobadas por la Junta General de Socios celebrada el 20 de mayo de 2014.

2.3 – Perspectivas de la Sociedad

La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta muestra unas pérdidas generadas en el ejercicio 2014 por importe de 7.294.605,49 euros (4.013.263,32 euros en 2013) como consecuencia, principalmente, de la baja cifra de negocios que no ha permitido absorber los costes de explotación y, en especial, los gastos financieros. Adicionalmente en el ejercicio 2014 se han registrado deterioros netos de activos inmobiliarios y pérdidas obtenidas por ventas por importe de 4.729.643,11 euros.

Por otra parte, la situación de desequilibrio patrimonial que se desprende del balance al cierre del ejercicio 2014 no supondría incurrir en la causa de disolución contemplada en el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital, siempre y cuando se prorrogue en el ejercicio 2015 el RD 4/2014 que permite no computar como patrimonio a efectos mercantiles las pérdidas por deterioros reconocidas en las cuentas anuales derivadas del inmovilizado material, las inversiones inmobiliarias y las existencias o de préstamos y partidas a cobrar, ya que el patrimonio neto de la Sociedad supera la mitad de la cifra del capital social. No obstante, si el citado RD 4/2014 no fuera prorrogado, el Consejo de Administración propondrá a la Junta General de Socios que se tomen los acuerdos oportunos para reequilibrar patrimonialmente la Sociedad.

Patrimonio Neto a 31/12/2014	7.567.139,00 €
Deterioro de activos inmobiliarios	5.886.961,96 €
Patrimonio Neto corregido	13.454.100,96 €
Capital Social a 31/12/2014	23.336.387,00 €
50% del Capital Social a 31/12/2014	11.668.193,50 €

Las cuentas anuales adjuntas han sido formuladas considerando que la actividad continuará en el futuro dado que existen diversos factores que capacitan a la Sociedad para mantenerse como empresa en funcionamiento.

En el ejercicio 2013 la Sociedad procedió a la refinanciación del importe total de la deuda que mantenía con entidades financieras (nota 9.2), modificando su calendario de amortización, de forma que el mismo ha quedado extendido hasta el ejercicio 2020.

Por otra parte, con fecha 19 de junio de 2014 el Consejo de Administración de la Sociedad aprobó el correspondiente Informe de Gestión y Plan Económico-Financiero de Saneamiento adaptado a la ley 4/2012, de 26 de abril, del Gobierno de Aragón, de medidas urgentes de racionalización del Sector Público Empresarial. En este documento se contemplan aportaciones de socios por un total de 24.900.000,00 euros entre los ejercicios 2015 y 2020, habiendo sido aprobada la aportación de dichas cantidades en acuerdo tomado a tal efecto por el Gobierno de Aragón en su reunión de 16 de abril de 2013. En este sentido, en los ejercicios 2014 y 2013 el Gobierno de Aragón, a través de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. Unipersonal ha realizado aportaciones a la Sociedad vía ampliaciones de capital por importe de 2.200.000,00 euros y 4.500.000,00 euros, respectivamente.

El presupuesto de tesorería, elaborado por la Dirección de la Sociedad, muestra la planificación de cobros y pagos previsible para los próximos dos ejercicios de acuerdo con la evolución de la Sociedad y tiene establecidos los orígenes de financiación necesaria para continuar las operaciones atendiendo a su actividad.

A continuación se muestra la planificación de cobros y pagos prevista:

	2015	2016
Cobros	5.676.559,45	6.511.873,41
Ampliaciones de capital	4.500.000,00	3.500.000,00
Ingresos por ventas y arrendamientos	1.166.650,57	3.004.901,78
Otros cobros	9.908,88	6.971,63
Pagos	(6.203.907,33)	(6.531.534,20)
Ejecución obras	(537.207,37)	0,00
Gastos de estructura/explotación	(666.287,46)	(652.950,87)
Gastos financieros	(1.700.412,50)	(1.578.583,33)
Amortización de préstamos	(3.300.000,00)	(4.300.000,00)
Necesidades de tesorería netas	527.347,88	19.660,79

A cierre del ejercicio 2014 la Sociedad dispone de efectivo y otros activos líquidos e inversiones financieras a corto plazo suficientes para hacer frente a las necesidades de tesorería netas previstas.

Este plan de tesorería ha sido elaborado con las siguientes consideraciones:

- Conforme al referido acuerdo del Gobierno de Aragón, se han considerado ampliaciones de capital a realizar por el socio mayoritario de la Sociedad por importe de 4.500.000,00 euros en 2015 y 3.500.000,00 euros en 2016.

- Los gastos de estructura/explotación se corresponden principalmente con los asociados al mantenimiento de la Plataforma, que se realiza a través de la Entidad Urbanística de Conservación, los gastos generales de la sociedad y los tributos asociados.

- Los gastos financieros recogen el coste de la financiación bancaria.

- La amortización de los préstamos se corresponde con el calendario previsto en la citada refinanciación de la deuda bancaria.

En base a lo anteriormente expuesto, los Administradores de la Sociedad consideran que PLHUS Plataforma Logística, S.L. tiene garantizadas las entradas de liquidez necesarias durante el ejercicio 2015 para hacer frente a sus compromisos de pago.

Por todo lo mencionado previamente, estas cuentas anuales se han elaborado aplicando el criterio de empresa en funcionamiento el cual presupone la realización de activos y la liquidación de los pasivos por los importes y en los plazos por los que figuran registrados.

2.4 – Principios contables

Para la elaboración de las cuentas anuales se han tenido en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable obligatorio que, siendo significativo su efecto sobre las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar. No se han aplicado principios contables no obligatorios.

2.5 – Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas se han utilizado estimaciones para valorar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.

Las estimaciones contenidas en las presentes cuentas anuales se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2014. En el caso de que en el futuro sucedan acontecimientos que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) se realizarán, en su caso, los ajustes oportunos en próximos ejercicios de forma prospectiva.

2.6 – Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2014 las correspondientes al

ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2013 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2014.

2.7 – Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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.

2.8 – Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2014 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2013.

2.9 – Corrección de errores

En la elaboración de las cuentas anuales adjuntas no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la modificación de los Importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2013.

3 - DISTRIBUCIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de resultados de 2014, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Socios, es la siguiente:

Base de reparto:		
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(7.294.605,49) €	
Aplicación:		
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(7.294.605,49) €	

4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales de los ejercicios 2014 y 2013, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, han sido las siguientes:

4.1 – Inmovilizado intangible

Como normal general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora por su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por la pérdida por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

El inmovilizado intangible está compuesto por la marca gráfica de la Sociedad y los gastos incurridos en la adquisición de aplicaciones informáticas.

La cuenta "Patentes, licencias, marcas y similares" se carga por los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho al uso de las diferentes manifestaciones de la misma, o por los gastos incurridos con motivo del registro de las desarrolladas por la Sociedad, y se amortiza a razón del 20% anual.

Las aplicaciones informáticas se valoran a precio de adquisición, por los gastos originados para obtener su propiedad o derecho de uso, incluidos los costes de desarrollo de la página web, siempre que sea previsible su utilización en varios ejercicios. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La Sociedad amortiza las aplicaciones informáticas siguiendo el método lineal, a razón de un 20% anual.

Deterioro de valor de activos intangibles y materiales

Siempre que existan indicios de pérdida de valor, 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.

El procedimiento implantado por la Dirección de la Sociedad para la realización de dicho test se basa en la proyección de rentas esperadas durante un determinado periodo de tiempo, acorde con la vida útil del activo, sobre la base de la experiencia pasada, en función de las mejores estimaciones disponibles por la Sociedad y aplicando un tipo de descuento razonable. En determinados casos dichos cálculos y proyecciones son realizadas por sociedades especializadas independientes.

4.2 – Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones Inmobiliarias" del balance de la Sociedad recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran al precio de adquisición o al coste de producción, y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en el punto anterior. Los costes de ampliación, modernización o mejoras que representan un alargamiento de la vida útil o aumento de productividad de los bienes se capitalizan como mayor coste de los mismos. Los gastos de conservación y mantenimiento se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los trabajos que la Sociedad realiza para sus inversiones inmobiliarias se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos que les correspondan.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil que se estiman, que en concreto son:

Concepto	Años vida útil estimada
Edificios y construcciones	33

La Sociedad ha analizado las posibles correcciones valorativas por deterioro en función de la situación y utilización de las inversiones inmobiliarias mediante el método descrito en la nota 4.1.

4.3 – Arrendamiento operativo

Cuando la Sociedad actúa como arrendador, los ingresos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

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

Cuando la Sociedad actúa como arrendatario, los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias 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 de arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

4.4 – Instrumentos financieros

Activos financieros

La Sociedad posee activos financieros de la categoría de "Préstamos, partidas a cobrar y otros", se trata de activos financieros originados en la venta de bienes 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.

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

Posteriormente se valorarán por su coste amortizado.

Al menos a cierre del ejercicio la Sociedad analiza el posible deterioro de los activos, la pérdida por deterioro será la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

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.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros los 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 así como aquellos que sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Se valorarán inicialmente por el valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de transacción que les sean 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

Las existencias, que corresponden principalmente a obras terminadas destinadas a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición, costes de ejecución o valor neto realizable, el menor.

El importe de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de las existencias sólo se incluye en el coste de adquisición cuando dicho importe no es recuperable directamente de la Hacienda Pública.

Para aquellas existencias que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuibles a la construcción. Estos gastos financieros, de naturaleza específica o genérica, son capitalizados como parte del coste hasta la finalización de la construcción, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha realizado, en su caso, las provisiones necesarias para adaptar el coste neto de los terrenos y solares a su valor neto realizable, en el caso de que este último fuese inferior. Adicionalmente la Sociedad ha constituido las provisiones necesarias en cobertura de posibles riesgos y pérdidas en las promociones que desarrolla, en función de la mejor estimación disponible.

4.6 – Permuta de activos

Se entiende por permuta de activos la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso,

las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surjan al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor contable del bien entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio, con el límite del valor razonable del activo recibido si éste fuera menor.

4.7 – Impuesto sobre beneficios

El gasto 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 beneficios relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, darán 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 son aquellas derivadas de la diferente valoración contable y fiscal, atribuida a los activos y pasivos y determinados instrumentos de patrimonio propio y que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos por todas las diferencias imponibles generadas.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de estos activos.

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.

La Sociedad tributa en Régimen de Declaración Consolidada del Impuesto sobre Sociedades con la sociedad cabecera del grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. y con otras filiales de dicha sociedad matriz, por lo que los activos por bases imponibles y/u obligaciones con la Hacienda Pública por dicho concepto se contabilizan, en su caso, en las cuentas de empresas del grupo.

4.8 – 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.

Los ingresos procedentes de la venta se registran en el momento en que se han transferido al comprador todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes, no manteniendo la gestión corriente de los mismos ni reteniendo su control efectivo.

En el caso de inmuebles, generalmente la transmisión de riesgos y beneficios se produce cuando ha sido otorgada la escritura pública de compraventa o en su defecto la Sociedad haya hecho algún acto de puesta a disposición del inmueble al comprador. En cualquier otro caso, se mantiene el coste incurrido de la promoción como "Existencias", registrándose el importe recibido a cuenta del precio total de la venta como "Anticipos de clientes" en el epígrafe de "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del balance adjunto.

4.9 – Provisiones y contingencias

Los Administradores de la Sociedad en la formulación de cuentas diferencian entre:

- 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.
- 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 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 el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, 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.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación 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 figurará la correspondiente provisión.

4.10 – Transacciones con partes 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 no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

4.11 – Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

4.12 – Activos y pasivos corrientes

El activo corriente comprenderá:

Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo. A estos efectos se entiende por ciclo normal de explotación, el periodo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al proceso productivo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes de efectivo.

Aquellos activos, diferentes de los citados en el párrafo anterior, cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo.

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes cuya utilización no esté restringida para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

Los demás elementos del activo se clasificarán como no corrientes.

El pasivo corriente comprenderá:

Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación, señalado anteriormente, que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo.

Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo.

Los demás elementos del pasivo se clasificarán como no corrientes.

5 - INMOVILIZADO INTANGIBLE

El movimiento habido en este epígrafe del balance en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2014

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Saldo final
Patentes, licencias y marcas			
Coste	148,38	0,00	148,38
Amortización Acumulada	(148,38)	0,00	(148,38)
Total Patentes, licencias y marcas	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones Informáticas			
Coste	1.950,00	0,00	1.950,00
Amortización Acumulada	(1.751,02)	(198,98)	(1.950,00)
Total Aplicaciones Informáticas	198,98	(198,98)	0,00
Total Inmovilizado Intangible			
Coste	2.098,38	0,00	2.098,38
Amortización Acumulada	(1.899,40)	(198,98)	(2.098,38)
Total Neto Inmovilizado Intangible	198,98	(198,98)	0,00

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Saldo final
Patentes, licencias y marcas			
Coste	148,38	0,00	148,38
Amortización Acumulada	(148,38)	0,00	(148,38)
Total Patentes, licencias y marcas	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones Informáticas			
Coste	1.950,00	0,00	1.950,00
Amortización Acumulada	(1.352,69)	(398,33)	(1.751,02)
Total Aplicaciones Informáticas	597,31	(398,33)	198,98
Total Inmovilizado Intangible			
Coste	2.098,38	0,00	2.098,38
Amortización Acumulada	(1.501,07)	(398,33)	(1.899,40)
Total Neto Inmovilizado Intangible	597,31	(398,33)	198,98

A cierre del ejercicio 2014 y del ejercicio 2013 la Sociedad tiene elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que siguen en uso con un valor bruto de 2.098,38 euros.

6 - INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance así como la información más significativa que le afecta, han sido los siguientes:

Ejercicio 2014

Coste	Saldo inicial	Traspasos	Saldo final
Terrenos	108.274,16	3.028.710,67	3.136.984,83
Construcciones	399.864,60	0,00	399.864,60
Total Coste	508.138,76	3.028.710,67	3.536.849,43

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	(15.184,51)	(11.996,61)	(27.181,12)
Total Amortización	(15.184,51)	(11.996,61)	(27.181,12)

Deterioros	Saldo inicial	Entrada	Saldo final
Terrenos	0,00	(1.786.736,27)	(1.786.736,27)
Total Deterioros	0,00	(1.786.736,27)	(1.786.736,27)

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	508.138,76	3.536.849,43
Amortizaciones	(15.184,51)	(27.181,12)
Deterioros	0,00	(1.786.736,27)
Total Neto	492.954,25	1.722.932,04

Ejercicio 2013

Coste	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Saldo final
Terrenos	52.996,04	1.141,04	54.137,08	108.274,16
Construcciones	199.931,68	0,00	199.932,92	399.864,60
Total Coste	252.927,72	1.141,04	254.070,00	508.138,76

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	(3.401,56)	(11.782,95)	(15.184,51)
Total Amortización	(3.401,56)	(11.782,95)	(15.184,51)

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	252.927,72	508.138,76
Amortizaciones	(3.401,56)	(15.184,51)
Total Neto	249.526,16	492.954,25

Durante el ejercicio 2014 se han firmado dos contratos de compromiso de arrendamiento con opción de compra sobre dos parcelas industriales que la Sociedad tenía registradas en existencias y cuyo coste, por importe de 3.028.710,67 euros, por consiguiente, ha sido traspasado a inversiones inmobiliarias. El deterioro registrado en el ejercicio 2014 corresponde a dichas parcelas y se ha calculado teniendo en cuenta las condiciones de venta pactadas en dichos contratos.

Las inversiones inmobiliarias a cierre del ejercicio 2013 correspondían a dos naves ubicadas en el Complejo Inmobiliario Privado LIP 08 de la Plataforma Logística de Huesca (PLHUS) que la Sociedad explota en régimen de arrendamiento con opción de compra.

Ingresos y gastos relacionados:

En el ejercicio 2014 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad por su arrendamiento ascendieron a 24.675,24 euros, y los gastos de explotación netos por todos los conceptos relacionados con los inmuebles que generaron rentas ascendieron a 14.687,99 euros (en 2013 los ingresos ascendieron a 20.937,79 euros y los gastos a 13.361,01 euros).

El importe de las cuotas de arrendamiento mínimas que la Sociedad tiene contratadas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusiones de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones de renta pactadas contractualmente son las siguientes:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	2014 Valor Nominal	2013 Valor Nominal
Menos de un año	24.988,20	21.362,28
Entre uno y cinco años	111.352,80	109.449,12
Más de cinco años	76.255,31	106.268,36
Total	212.596,31	237.079,76

En relación con dichos contratos de arrendamiento, existe una opción de compra a realizar en los primeros 3 años de arrendamiento por un precio total de 620.089,92 euros, del que deberá deducirse la parte que corresponda de los alquileres satisfechos hasta la fecha de ejercicio de la opción en función de lo dispuesto en los referidos contratos.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están expuestos los diversos elementos de sus inversiones inmobiliarias. Al cierre del ejercicio 2014 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7 - EXISTENCIAS

La partida de Existencias está desglosada de la siguiente forma:

Ejercicio 2014

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Salidas	Traspasos	Saldo Final
Obra industrial Terminada	52.118.640,22	0,00	(1.474.880,81)	(3.028.710,67)	47.615.048,74
Obra industrial Curso	0,00	6.174,40	0,00	0,00	6.174,40
Deterioro	(2.027.399,66)	(4.729.643,11)	870.080,81	1.786.736,27	(4.100.225,69)
Total Obra industrial terminada	50.091.240,56	(4.723.468,71)	(604.800,00)	(1.241.974,40)	43.520.997,45

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Saldo Final
Obra Industrial Terminada	51.487.192,78	885.517,44	(254.070,00)	52.118.640,22
Deterioro	0,00	(2.027.399,66)	0,00	(2.027.399,66)
Total Obra industrial terminada	51.487.192,78	(1.141.882,22)	(254.070,00)	50.091.240,56

A cierre del ejercicio 2014 los saldos de existencias incluyen el coste de los suelos asociados a las promociones que desarrolla la Sociedad por importe total de 16.472.473,21 euros, dicho importe a cierre del ejercicio 2013 ascendía a 17.388.870,50 euros. Los intereses capitalizados en ejercicios anteriores que forman parte del valor de las promociones a 31 de diciembre de 2014 ascienden a 1.162.680,84 euros, a 31 de diciembre de 2013 dicho importe ascendía a 1.237.698,48 euros.

Tanto en el ejercicio 2014 como en el ejercicio 2013 no se han capitalizado gastos financieros ya que las obras, o bien se encuentran finalizadas, o bien no cumplen con los requisitos para la capitalización de estos gastos.

El deterioro registrado a cierre del ejercicio 2014 corresponde a la pérdida de valor de parcelas industriales y se ha registrado sobre la base de tasaciones realizadas por expertos independientes.

A cierre de los ejercicios 2014 y 2013 la Sociedad tenía compromisos de venta de existencias por importe de 625.368,60 euros, de los cuales se encuentra reflejado en anticipos de clientes un importe de 163.337,54 euros y 150.830,17 euros respectivamente.

Adicionalmente, tanto a cierre del ejercicio 2014 como a cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene registrado como anticipo de clientes un importe de 732.708,45 euros correspondiente a un compromiso de entrega de una parcela ubicada en la Plataforma Logística de Huesca como pago por la compra de terrenos ubicados en el entorno de dicha Plataforma.

8 - PATRIMONIO NETO Y FONDOS PROPIOS

A cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad ascendía a 16.636.387,00 euros, representados por 16.636.387 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas, todas de la misma clase, totalmente suscritas y desembolsadas. Los porcentajes de participación de los socios, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) y el Ayuntamiento de Huesca eran del 71,52% y el 28,48% respectivamente.

Con fecha 6 de septiembre de 2013 la Junta General de Socios acordó aumentar el capital social en la cantidad de 4.500.000,00 euros, mediante aportación dineraria de 4.500.000,00 euros. Dicha ampliación de capital fue suscrita íntegramente por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. Este acuerdo fue formalizado en Escritura Pública otorgada ante el Ilustre Notario D. Juan Miguel Bellod Fernández de Palencia

en fecha 19 de noviembre de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 11 de diciembre de 2013.

A cierre del ejercicio 2013, y tras la ampliación de capital descrita anteriormente, el capital social de la Sociedad ascendía a 21.136.387,00 euros representado por 21.136.387 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas, siendo por tanto los porcentajes de participación de los socios, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) y el Ayuntamiento de Huesca del 77,59% y el 22,41% respectivamente.

Con fecha 30 de octubre de 2014 la Junta General de Socios acordó aumentar el capital social en la cantidad de 2.200.000,00 euros, mediante aportación dineraria de 2.200.000,00 euros. Este acuerdo se encuentra formalizado en Escritura Pública otorgada ante el Ilustre Notario D. Juan Pardo Defez en fecha 17 de diciembre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 24 de diciembre de 2014. Dicha ampliación de capital ha sido suscrita íntegramente por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

Por consiguiente, a cierre del ejercicio 2014, el capital social de la Sociedad asciende a 23.336.387,00 euros representado por 23.336.387 participaciones sociales de un euro de valor nominal cada una de ellas totalmente suscritas y desembolsadas. Los porcentajes de participación de los socios, Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) y el Ayuntamiento de Huesca, tras la citada ampliación, son del 79,70% y el 20,30% respectivamente.

La participación de la empresa Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal) en el capital social de la Sociedad será mayoritaria para garantizar el carácter público de la misma, según Decreto 156/2006 de 20 de junio, del Gobierno de Aragón.

De acuerdo con la Normativa de Sociedades vigente, 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.

Al cierre del ejercicio 2014 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

9 - INSTRUMENTOS FINANCIEROS

9.1 – Activos financieros

En este epígrafe la Sociedad registra los créditos por operaciones comerciales y aquellos créditos por operaciones no comerciales cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable y que no se negocian en un mercado activo.

Los saldos de las cuentas de activos financieros al cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

Clases Categorías	Activos financieros no corrientes		Activos financieros corrientes	
	Créditos y otros		Créditos y otros	
	2014	2013	2014	2013
Préstamos y partidas a cobrar	11.785,56	3.524,26	300.971,05	1.001.624,27
Efectivo y otros activos líquidos	0,00	0,00	342.254,99	1.247.957,68
Total	11.785,56	3.524,26	643.226,04	2.249.581,95

Como activos financieros no corrientes se hayan registrados, tanto a cierre del ejercicio 2014 como a cierre del ejercicio 2013, los importes depositados en concepto de fianza por arrendamiento de naves industriales. Adicionalmente a cierre del ejercicio 2014 se incluye en este epígrafe el saldo a cobrar con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal derivados de la consolidación fiscal (nota 13.2).

Dentro de Préstamos y partidas a cobrar del activo financiero corriente del cuadro superior adjunto se hallan registrados a cierre de los ejercicios 2014 y 2013 depósitos con vencimiento a corto plazo en entidades de crédito por importe de 300.000,00 euros y 1.000.000,00 euros respectivamente. Igualmente en la categoría de Efectivo y otros activos líquidos equivalentes se encuentran recogidos a cierre de los ejercicios 2014 y 2013 depósitos en entidades de crédito, con vencimiento inferior a tres meses, por importe de 250.000,00 euros y 1.000.000,00 euros respectivamente.

La totalidad de las bajas de Inversiones financieras a corto plazo se han realizado por su valor en libros y no han supuesto pérdida o ganancia en la cuenta de resultados del ejercicio.

9.2 – Pasivos financieros

Los saldos de los pasivos financieros de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2014 y 2013 son los siguientes:

Naturaleza Categoría	Débitos y otras partidas a pagar			
	Pasivos financieros no corrientes		Pasivos financieros corrientes	
	2014	2013	2014	2013
Deudas con entidades de crédito	0,00	0,00	37.313.363,09	39.278.279,54
Otros	3.524,26	3.524,26	1.002.606,99	994.225,59
Total	3.524,26	3.524,26	38.315.970,08	40.272.505,13

La Sociedad registra como pasivos financieros corrientes las deudas vinculadas a su ciclo normal de explotación, distinguiendo entre corto y largo plazo en función de la exigibilidad de los saldos.

El detalle por vencimientos de la partida de Deudas con entidades de crédito de acuerdo con los vencimientos estipulados en el contrato, es el siguiente:

Ejercicio 2014

Categoría	Euros					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Préstamos	3.245.371,74	4.251.922,61	5.354.014,43	6.461.908,18	6.472.069,00	11.234.923,03
Deuda por intereses	293.154,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	3.538.525,84	4.251.922,61	5.354.014,43	6.461.908,18	6.472.069,00	11.234.923,03

Ejercicio 2013

Categoría	Euros					
	2014	2015	2016	2017	2018	Resto
Préstamos	1.943.396,89	3.245.393,77	4.251.900,58	5.354.014,43	6.461.894,53	17.707.005,67
Deuda por intereses	314.673,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total	2.258.070,56	3.245.393,77	4.251.900,58	5.354.014,43	6.461.894,53	17.707.005,67

El coste medio de la financiación ajena en el ejercicio 2014 ha sido del 4,93%. Dicho coste medio para el ejercicio 2013 ascendió al 3,92%.

Durante el ejercicio 2013 la Sociedad renegotió su financiación ajena incrementando los plazos de devolución de la misma, contando para la misma con el apoyo de sus socios, y constituyendo como garantías adicionales promesa de hipoteca sobre los activos inmobiliarios de la Sociedad y derecho de prenda sobre las aportaciones comprometidas por el Gobierno de Aragón (nota 2.3).

La totalidad de los pasivos financieros corrientes clasificados como "Otros" corresponden, tanto a cierre del ejercicio 2014 como a cierre del ejercicio 2013, a deudas con acreedores comerciales y otras cuentas a pagar, correspondiendo fundamentalmente a anticipos de clientes (nota 7).

9.3 – 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			
	2014		2013	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	418.078,05	88,55%	1.863.720,13	91,18%
Resto – Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	36.312,74	7,69%	140.352,34	6,87%
Resto – Otros	17.763,41	3,76%	39.861,86	1,95%
Total pagos del ejercicio	472.154,20	100%	2.043.934,33	100%
PMP total (días)	31,14		22,43	
PMPE (días) de pagos	27,99		15,42	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	9,37		0,00	

Estos importes hacen referencia a los saldos que por su naturaleza son acreedores comerciales por tratarse de deudas con suministradores de bienes y servicios, de modo que incluye los datos relativos a las partidas de Proveedores y Acreedores varios del pasivo corriente del balance.

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 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 60 días a partir del 1 de enero de 2013.

9.4 – Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La Sociedad tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar los riesgos de crédito, liquidez y tipo de interés.

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

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 y los activos líquidos equivalentes reflejados en su balance detallados en la nota 9.1.

10 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

10.1 – Provisiones corrientes

Dentro de este epígrafe se reflejaba la provisión por costes pendientes de incurrir correspondientes a inmuebles ya vendidos. A cierre de los ejercicios 2014 y 2013 esta provisión no tiene saldo, mostrándose a continuación el movimiento que se produjo en la misma en el ejercicio 2013:

Concepto	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para terminación de promociones	118.242,76	(118.242,76)	0,00
Total	118.242,76	(118.242,76)	0,00

10.2 – Contingencias

La Sociedad es beneficiaria del proceso de expropiación urgente promovido por el Departamento de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes del Gobierno de Aragón, para la ocupación de los terrenos necesarios para la construcción de la Plataforma Logístico-Industrial de Huesca (PLHUS). A cierre de los ejercicios 2014 y 2013 los servicios jurídicos de la Sociedad estiman que no existen pasivos asociados a dicho procedimiento expropiatorio, cuyo importe se recogía en la provisión referida en la nota 10.1.

11 - ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

11.1 – Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas es la siguiente:

Saldos deudores

	2014	2013
Hacienda Pública deudora por IVA	5.196,82	33.563,32
Hacienda Pública deudora por Impuesto de Sociedades	0,00	41.995,21
Total	5.196,82	75.558,53

Saldos acreedores

	2014	2013
Hacienda Pública acreedora por retenciones practicadas	1.564,43	837,99
Otros	18.596,71	775,93
Total	20.161,14	1.613,92

11.2 – Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

Ejercicio 2014

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
			(7.294.605,49)			(1.907,82)
Impuesto sobre Sociedades			25.646,04			(5,74)
Diferencias permanentes:						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
-Con origen en el ejercicio	2.516.839,97	0,00	2.516.839,97	0,00	0,00	0,00
-Con origen en ejercicios anteriores:	0,00	(14,84)	(14,84)	0,00	0,00	0,00
Base imponible (Resultado fiscal)			(4.752.134,32)			(1.913,56)

Ejercicio 2013

Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	Cuenta de Pérdidas y Ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados a patrimonio neto		
	Aumentos	Disminuciones	Total	Aumentos	Disminuciones	Total
			(4.013.263,32)			(2.089,81)
Impuesto sobre Sociedades			(12.076,02)			(6,29)
Diferencias permanentes:						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
-Con origen en el ejercicio	966.782,03	0,00	966.782,03	0,00	0,00	0,00
-Con origen en ejercicios anteriores:	0,00	(14,84)	(14,84)	0,00	0,00	0,00
Base imponible (Resultado fiscal)			(3.058.572,15)			(2.096,10)

11.3 – Conciliación resultado contable y gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación entre el resultado contable y el gasto por Impuesto sobre Sociedades es la siguiente:

	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	(7.268.959,45)	(4.025.339,34)
Diferencias permanentes	0,00	0,00
Cuota al 30%	0,00	0,00
Valoración activos por Impuesto de Sociedades	25.646,04	(12.076,02)
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	25.646,04	(12.076,02)

11.4 – Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	0,00	0,00
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	25.646,04	(12.076,02)
Total gasto por impuesto	25.646,04	(12.076,02)

11.5 – Activos por impuesto diferido registrados

A 31 de diciembre de 2014 la Sociedad tiene diferencias temporarias deducibles por importe de 3.871.634,62 euros según el siguiente detalle:

	Base
Diferencias temporarias deducibles:	
Gastos financieros no deducibles	2.845.898,97
Limitación amortización del ejercicio	7.313,06
Diferencias de valoración de bienes y derechos	1.018.386,82
Diferencias entre amortización contable y fiscal	35,77
Total	3.871.634,62

Adicionalmente, la Sociedad ha generado las siguientes bases imponibles negativas:

	Euros
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 2014	4.754.047,88
Ejercicio 2013	3.060.668,25
Ejercicio 2012	1.593.100,10
Ejercicio 2011	2.160.963,49
Ejercicio 2010	334.746,00
Total	11.903.525,72

Por último, la Sociedad tiene las siguientes deducciones pendientes de aplicar:

	Euros
Deducciones pendientes: Ejercicio 2010	127,45

La Sociedad, de acuerdo con la normativa contable vigente, al no estar razonablemente asegurada la obtención de beneficios futuros en cuantía suficiente, no ha registrado activos por impuesto diferido, habiendo cancelado en el ejercicio 2014 los activos que tenía reflejados a cierre del ejercicio 2013, cuyo detalle era el siguiente:

	2013
Bases imponibles negativas	22.674,21
Impuesto sobre beneficios anticipado	2.838,64
Deducciones pendientes de aplicación	127,45
Total activos por impuesto diferido	25.640,30

Desde el 1 de enero de 2014 la Sociedad tributa en el Impuesto de Sociedades según el régimen de consolidación, siendo Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal la Sociedad dominante del grupo fiscal. El saldo reflejado por Impuesto de Sociedades asciende a 8.261,30 euros, consecuencia de las retenciones del ejercicio 2014. Este saldo está registrado en balance como un crédito con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal (nota 13.2).

11.6 – Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras

La Sociedad tiene abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación. A cierre de ejercicio no se considera que existan contingencias de carácter fiscal de importe significativo no reflejadas en las cuentas anuales adjuntas.

11.7 – Otra información fiscal

La Sociedad, dada la naturaleza de los servicios prestados, tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de la cuota íntegra prevista en el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Sociedades.

La Sociedad otorgó en la escritura pública de fecha 26 de marzo de 2007 la operación societaria descrita en la nota 7 de la memoria de dicho ejercicio. En el ejercicio 2009 se llevó a cabo la operación societaria recogida en la nota 7 de la memoria correspondiente a 2009, habiendo en ambos casos optado por el acogimiento de las aportaciones no dinerarias al Régimen Especial de tributación regulado en el Capítulo VIII del título VII del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, por lo que, para dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 93 del citado texto refundido, se adjunta la siguiente información:

Fecha	Transmitente	Adquirente	Bienes	Euros	
				Valor en la transmitente	Valor en la adquirente
26-03-07	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	Terrenos	8.591.161,86	8.720.948,82
26-03-07	Excmo. Ayuntamiento de Huesca	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	Terrenos	280.973,16	1.564.000,00
29-09-09	Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	Terrenos	3.173.718,61	3.173.719,00
29-09-09	Excmo. Ayuntamiento de Huesca	PLHUS Plataforma Logística, S.L.	Terrenos	3.173.718,61	3.173.719,00

12 - INGRESOS Y GASTOS

12.1 – Importe neto de la cifra de negocios

La cifra de negocios de los ejercicios 2014 y 2013 viene dada según el siguiente detalle:

Concepto	2014	2013
Ingresos por venta de parcelas	604.800,00	0,00
Ingresos por arrendamientos	24.675,24	20.937,79

12.2 – Aprovisionamientos

El saldo de las cuentas del epígrafe "Aprovisionamientos" de los ejercicios 2014 y 2013 presenta la siguiente composición:

Concepto	2014	2013
Consumo de materias primas y otras materias consumibles:		
Compras	0,00	1.172,93
Trabajos Realizados por otras Empresas:		
Compras	6.174,40	966.477,70

La totalidad de las compras efectuadas por la Sociedad durante los ejercicios 2014 y 2013 fueron nacionales.

12.3 – Cargas sociales

La Sociedad no tiene personal, las cantidades reflejadas en el epígrafe de Sueldos y salarios corresponden a las retribuciones al Consejo de Administración (nota 13.3).

12.4 – Otros resultados

El importe registrado en este epígrafe en el ejercicio 2014 corresponde a la devolución de determinada penalización, aplicada en ejercicios anteriores como consecuencia de la rescisión de un compromiso de venta, ya que el cliente ha formalizado una operación de compra con la Sociedad en el ejercicio 2014. En el ejercicio 2013 el importe registrado en este epígrafe correspondía a penalizaciones por rescisiones de compromisos de venta llevadas a cabo durante el ejercicio, según los términos establecidos en dichos compromisos.

12.5 – Ingresos y gastos financieros

Los ingresos financieros corresponden en su mayor parte a los intereses generados por los depósitos a corto plazo en entidades de crédito contratados por la Sociedad (nota 9.1).

Los gastos financieros corresponden en su práctica totalidad a los intereses devengados por deudas con entidades de crédito (nota 9.2).

La Sociedad en los ejercicios 2014 y 2013 no ha activado como mayor valor de sus existencias ningún gasto financiero.

13 - OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

13.1 – Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Servicios recibidos	140.250,33	137.371,23

Los servicios recibidos se corresponden fundamentalmente con la gestión administrativa de la Sociedad y la realización de labores de soporte técnico y comercial efectuada por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal), sociedad a la cual se le retribuye en función del contrato de gestión suscrito. El importe facturado por dicho concepto durante el ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2014 asciende a 119.717,41 euros. En el ejercicio 2013 la facturación por el concepto antes indicado ascendió a 119.359,33 euros.

13.2 – Saldos con vinculadas

El importe de los saldos de balance con vinculadas es el siguiente:

	2014	2013
Inversiones a largo plazo		
Crédito por Impuesto sobre Sociedades (nota 9.1)	8.261,30	0,00
Acreedores empresas del grupo	36.585,69	37.921,21

13.3 – Retribuciones al Consejo de Administración

Las retribuciones en concepto de asistencia a los Consejos de Administración devengadas los ejercicios 2014 y 2013, han sido las siguientes:

	2014	2013
Consejo de Administración	6.440,00	5.980,00

Durante los ejercicios 2014 y 2013 no se ha concedido a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ningún anticipo o crédito, ni se ha contraído con ellos obligación alguna en materia de planes de pensiones, pensiones o seguros de vida.

Adicionalmente, la distribución por sexos de los miembros del Órgano de Administración al término de los ejercicios 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014		2013	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	4	3	4	3

Durante el ejercicio la Sociedad no ha tenido en su plantilla personal de Alta Dirección, si bien se ha devengado, en el marco de la prestación de servicios realizada por el socio mayoritario de la Sociedad referida anteriormente, un gasto de 23.992,80 euros en concepto de labores de dirección y gerencia, dicho gasto en 2013 ascendió a 23.921,04 euros.

13.4 – Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha norma.

14 - INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE

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

15 - OTRA INFORMACIÓN

Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas, prestados por los auditores de la Sociedad o por una empresa del mismo grupo o vinculada con los auditores, tanto en el ejercicio 2014 como en el ejercicio anterior, ascendieron a 5.000,00 euros. Dichas empresas no han prestado ningún otro servicio a la Sociedad durante dichos ejercicios.

Acuerdos fuera de balance

A fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no existen acuerdos de la Sociedad, que no figuren en balance o sobre los que no se haya incorporado información en otra nota de la memoria, que pudieran tener un impacto financiero significativo sobre la posición financiera de la Sociedad.

Tanto a 31 de diciembre de 2014 como a 31 de diciembre de 2013 no se tiene formalizado aval por ningún concepto.

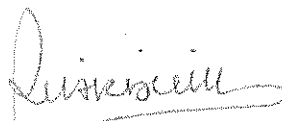
16 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Con posterioridad al cierre del ejercicio y hasta la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido otras transacciones o hechos que tengan un impacto relevante en su lectura.

En Zaragoza, a 3 de marzo de 2015.



Fdo.: D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero



Fdo.: Dña. Pilar Valdivia López



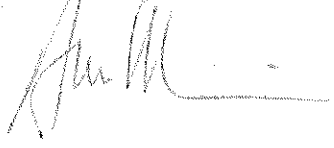
Fdo.: D. José María Tardós Solano



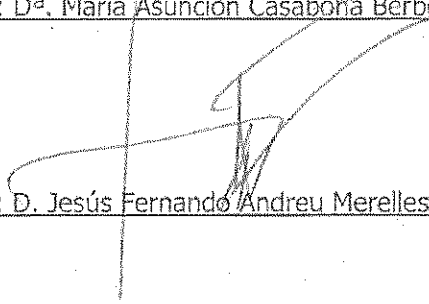
Fdo.: D. Fernando Lafuente Aso



Fdo.: Dª. María Asunción Casabona Berberana



Fdo.: Dª. Ana Alós López



Fdo.: D. Jesús Fernando Andreu Merelles

PLHUS Plataforma Logística, S.L.

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2014

PLHUS forma parte del conjunto de plataformas logístico industriales promovidas en Aragón, fruto de la decidida apuesta por el impulso del sector como factor estratégico para la economía por su efecto dinamizador y de arrastre sobre el empresariado.

El objetivo de la Sociedad es desarrollar y mantener en Huesca una oferta de suelo y techo industrial en condiciones adecuadas, que permita atender la demanda actual y prevista de este recurso a un precio competitivo, de forma que se facilite la implantación y la expansión de empresas. Esta actuación tiene en consideración las políticas de ordenación y equilibrio territorial, así como las de promoción económica regional, con el objetivo de convertir a PLHUS en el área industrial de referencia en cuanto a calidad, accesibilidad, servicios, conservación y respeto medioambiental en Aragón.

Desde su creación en el ejercicio 2006, la prioridad de la Sociedad es desarrollar de forma satisfactoria el proyecto PLHUS manteniendo el equilibrio financiero que permita asegurar la rentabilidad de la inversión y su viabilidad económica.

En cuanto a las ventas, durante el ejercicio 2014 ha comenzado a cambiar la tendencia respecto a los años anteriores, incrementándose la cifra de negocios de una manera importante, debido principalmente a la firma de una operación de venta de una parcela de 18.900 metros cuadrados. Adicionalmente con el mismo cliente se han firmado dos contratos de compromisos de arrendamiento con opción de compra sobre dos parcelas industriales con una superficie total de 38.811,70 metros cuadrados.

No obstante la coyuntura económica actual a corto y medio plazo constituye la principal amenaza para la Sociedad, plasmada principalmente en los siguientes aspectos:

Contracción de la demanda

La Sociedad ha registrado una reducción de la demanda de parcelas y naves industriales, hecho directamente relacionado con la ralentización de las expectativas de expansión e implantación del sector empresarial, cliente objetivo de PLHUS.

Dificultad de los clientes para la obtención de financiación

Otra de las características de la situación actual es la creciente dificultad de las empresas y profesionales para acceder a la financiación bancaria, lo que compromete la concreción de la demanda latente.

Posposición de la toma de decisiones de compra

Como respuesta a la situación general del mercado, las empresas con capacidad para acometer inversiones están dilatando en el tiempo su implantación definitiva en PLHUS. Adicionalmente, este retraso en la instalación de empresas en la plataforma provoca que nuevas iniciativas que pudieran estar interesadas en el proyecto dilaten sus decisiones de inversión, fomentando una actitud de espera ante la oportunidad de instalarse en PLHUS.

En base a lo expuesto anteriormente, y considerando que tanto las parcelas como las naves industriales se encuentran en condiciones de venta, el objetivo prioritario en la actualidad consiste de forma exclusiva en materializar el mayor número de ventas posibles y avanzar en nuevas medidas de racionalización del gasto.

Para ello la Sociedad tiene previsto continuar realizando todas aquellas actuaciones que permitan comercializar a mayor ritmo los productos inmobiliarios a la venta, lograr la máxima difusión del producto PLHUS entre su público objetivo, intensificar la colaboración con los clientes interesados en la adquisición de naves o parcelas para facilitar la obtención de financiación por parte de las entidades financieras y explorar nuevas alternativas que faciliten la obtención de ingresos.

Para ello se pretende continuar potenciando el conocimiento a nivel nacional e internacional de la plataforma, con el objeto de incrementar su público objetivo, a través de la colaboración con grandes operadores, la asistencia a ferias internacionales o la cooperación con las oficinas comerciales de las embajadas de aquellos países que dispongan de un mercado potencial interesante para la Sociedad.

El análisis de la situación financiera se plasma en los siguientes indicadores:

Concepto	2014
Solvencia a Largo Plazo	1,20
Endeudamiento	5,07

La solvencia a largo plazo indica la capacidad que tiene la empresa con sus activos para hacer frente a su pasivo exigible. Se trata, por tanto, de demostrar la relación entre el activo real y el pasivo exigible.

El ratio de endeudamiento indica la proporción entre recursos ajenos y recursos propios. Indica la relación entre los fondos generados por la empresa y los aportados por los socios con el nivel de los fondos tomados a préstamo.

En cuanto a cuestiones de medio ambiente y personal, no existen hechos significativos que afecten a los resultados de la Sociedad que no estén reflejados en la memoria de la misma.

OBSERVACIONES

En cumplimiento al artículo 49 del Código de Comercio, según la redacción dada por la Ley 1/1989, la Sociedad no dispone a la fecha, ni ha dispuesto a lo largo del ejercicio, de ningún tipo de autocartera conformada por participaciones sociales de la propia Sociedad.

Del mismo modo, la Sociedad no ha realizado inversiones en materia de Investigación y Desarrollo.

Dado que la exposición de la Sociedad al riesgo derivado del uso de instrumentos financieros no es relevante, no se considera su impacto para la valoración de los activos, pasivos, situación financiera y resultados de la Sociedad.

El plazo medio de pago, 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 y el número de días en los que cada uno de ellos se ha efectuado, y en el denominador por el importe total de los pagos realizados en el ejercicio, asciende en el ejercicio 2014 a 31,14 días.

No existen acontecimientos relevantes, posteriores al cierre del ejercicio, adicionales a los incluidos en la memoria adjunta y a lo largo del presente informe.


En Zaragoza, a 3 de marzo de 2015.



Fdo.: D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero

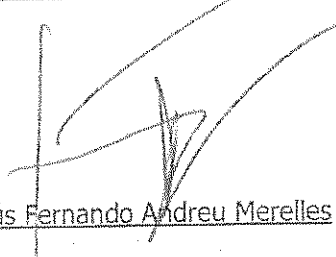

Fdo.: Dª. Pilar Valdivia López


Fdo.: D. José María Tardós Solano


Fdo.: D. Fernando Lafuente Aso


Fdo.: Dª. María Asunción Casabona Berberana

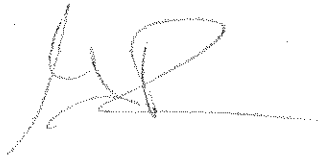

Fdo.: Dª. Ana Alós López


Fdo.: D. Jesús Fernando Andreu Merelles

El Consejo de Administración de PLHUS Plataforma Logística, S.L., procede a formular las presentes cuentas anuales e Informe de gestión correspondientes al ejercicio 2014; recogidas en 34 y 3 folios, respectivamente, en cumplimiento del artículo 253 de la Ley de Sociedades de Capital, dando traslado de los mismos a los Auditores de la Sociedad, para su verificación, de conformidad con el artículo 268 y siguientes de la citada Ley.

3 de marzo de 2015.

La Secretaria del Consejo (no consejera)

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MJP', written over a horizontal line.

D^a. María José Ponce Martínez