

**CUENTAS ANUALES
DE LAS EMPRESAS PÚBLICAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ARAGÓN**

SOCIEDADES MERCANTILES

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U

CRISTINA ASENSIO GRIJALBA, Secretaria del Consejo de Administración de la Compañía Mercantil "CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L. UNIPERSONAL", con domicilio en Zaragoza, Calle Pablo Ruiz Picasso, número 63 (Edificio Dinamiza 63-A), y C.I.F. número B-99190506,

CERTIFICA:

Que según consta en la correspondiente acta debidamente aprobada por todos los asistentes al finalizar la reunión, a las 10:15 horas del día 26 de mayo de 2014, y en el domicilio de la sociedad, sito en Zaragoza, en la Calle Pablo Ruiz Picasso, número 63 (Edificio Dinamiza 63-A), se reunió el Consejo de Administración de la sociedad Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal, previamente convocado al efecto mediante correo electrónico de fecha 21 de mayo de 2014, con asistencia de los siguientes consejeros Sr. D. Francisco Bono Ríos, Sr. D. Javier Campoy Monreal, Sr. D. Arturo Aliaga López, Sr. D. Jesús Díez Grijalvo, Sr. D. Javier Rincón Gimeno, Sr. D. José María García López, Sr. D. Francisco Martínez García, Sr. D. Eduardo Bandrés Moline y Sr. D. Antonio Gasión Aguilar, quienes aceptaron los puntos incluidos en el Orden del Día, contando además con la presencia del Consejero Delegado de la Sociedad, Sr. D. Mario Varea Sanz, y de la Secretaria no-Consejera, Sra. Dña. Cristina Asensio Grijalba, adoptándose por unanimidad, entre otros, los siguientes acuerdos:

"CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U., en su condición de socio único de la mercantil "SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN S.L., SOCIEDAD UNIPERSONAL", y ejerciendo las competencias de la Junta General, conforme a lo previsto en el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, adopta las siguientes decisiones:

Aprobar las cuentas anuales de la empresa pública "SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U." correspondientes al ejercicio 2013, integradas por Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de cambios de patrimonio neto, estado de flujos de efectivo, Memoria de la Sociedad e Informe de Gestión. La documentación contable referente a las Cuentas Anuales correspondientes al ejercicio 2013, ha sido objeto de informe por las firmas de auditoría PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. y VILLALBA, ENVID Y CIA, AUDITORES S.L.P en coauditoría y las cuentas anuales aprobadas coinciden con las auditadas. A la vista del Resultado negativo de 18.787.248,26 € obtenido por la Sociedad durante el ejercicio cerrado a fecha 31 de

diciembre de 2013, no procede la aplicación de resultados, el cual quedará a compensar en ejercicios futuros.

Aprobar la gestión social llevada a cabo durante el ejercicio 2013 por el órgano de administración de la sociedad cuyas cuentas anuales son objeto de aprobación”.

Y, para que conste, conforme a lo dispuesto en el artículo 109.3 del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, al ostentar la facultad certificante de las actas en que se consignen las Decisiones de Socio Único, se certifican los acuerdos transcritos en esta certificación adoptados por la CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U., en su calidad de Socio Único de la mercantil SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U que se expide con el Visto Bueno del Sr. Presidente, en la ciudad de Zaragoza a 26 de mayo de 2014.

VºBº EL PRESIDENTE

Francisco Bono Ríos

LA SECRETARIA (no Consejera)

Cristina Asensio Grijalba



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

**INFORME DE AUDITORIA
DE CUENTAS ANUALES DEL EJERCICIO 2013 Y
DEL INFORME DE GESTIÓN DE
SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L.U.**

INFORME DE AUDITORIA DE CUENTAS ANUALES

A los Socios de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.:

Hemos auditado las cuentas anuales de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los administradores son responsables de la formulación de las cuentas anuales de la Sociedad, de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad (que se identifica en la Nota 2.1 de la memoria adjunta) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables aplicados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U., 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 2013. 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.

7 de marzo de 2014

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

Javier Sesé Lafalla
Socio-Auditor de Cuentas



Miembro ejerciente:

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

Año 2014 Nº 08/14/00158
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.
Nº. R.O.A.C. S0184
Protocolo: A/21/2014

Alberto Abril García de Jalón
Socio-Auditor de Cuentas



Miembro ejerciente:

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

Año 2014 Nº 08/14/00451
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., Sociedad Unipersonal

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2013	Balance a 31/12/2012	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2013	Balance a 31/12/2012
ACTIVO NO CORRIENTE		55.158.121,88	64.455.701,27	PATRIMONIO NETO		103.526.478,25	120.185.083,54
Inmovilizado intangible	Nota 5	21.062,35	17.606,61	FONDOS PROPIOS	Nota 11	97.941.216,38	110.232.926,73
Aplicaciones informáticas		21.062,35	17.606,61	Capital		134.093.035,12	127.593.035,12
Inmovilizado material	Nota 6	1.550.056,25	1.726.429,11	Capital escriturado		134.093.035,12	127.593.035,12
Terrenos y construcciones		1.341.911,18	1.500.375,53	Reservas		13.651.579,83	13.656.041,92
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		208.145,07	226.053,58	Legal y estatutarias		1.770.567,39	1.770.567,39
Inversiones inmobiliarias	Nota 7	29.069.161,41	24.240.787,21	Otras reservas		11.881.012,44	11.885.474,53
Terrenos		8.016.180,86	7.240.714,59	Resultados de ejercicios anteriores		(31.016.150,31)	(17.925.791,77)
Construcciones		21.052.980,55	17.000.072,62	Resultado del ejercicio	Nota 3	(18.787.248,26)	(13.090.358,54)
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	Nota 9.3	20.780.514,79	17.819.763,32	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	Nota 12	5.585.261,87	9.952.156,91
Instrumentos de patrimonio		19.804.799,73	15.914.835,52				
Créditos a empresas	Nota 9.1	975.715,06	1.904.927,80	PASIVO NO CORRIENTE		30.197.268,82	40.591.056,03
Inversiones financieras a largo plazo	Nota 9.1	46.505,85	30.606,69	Provisiones a largo plazo	Nota 13	152.369,87	140.253,20
Instrumentos de patrimonio		-	12.000,00	Otras provisiones		152.369,87	140.253,20
Otros activos financieros		46.505,85	18.606,69	Deudas a largo plazo	Nota 14.1	29.868.698,44	40.197.866,34
Activos por impuesto diferido	Nota 15.5	2.093.397,66	2.099.816,38	Deudas con entidades de crédito		29.779.222,81	40.177.390,85
Deudores comerciales no corrientes		1.597.423,57	18.520.691,95	Otros pasivos financieros		89.475,63	20.475,49
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.1 y 19.2	1.597.423,57	18.520.691,95	Pasivos por impuesto diferido	Nota 15.6	176.200,51	252.936,49
ACTIVO CORRIENTE		143.255.209,30	174.770.916,00	PASIVO CORRIENTE		64.689.584,11	78.450.477,60
Existencias	Nota 10	121.949.982,10	150.184.159,15	Provisiones a corto plazo	Nota 13	674.032,06	957.025,78
Edificios adquiridos		985.178,02	1.134.904,93	Deudas corrientes	Nota 14.2	56.911.955,91	66.549.442,60
Terrenos y solares		44.742.118,39	40.888.770,57	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		40.932.114,13	33.469.324,28
Otros aprovisionamientos		8.537,09	8.537,09	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		14.894.925,04	31.792.338,70
Obra en curso		3.310.178,41	23.456.552,27	Otros pasivos financieros		1.084.916,74	1.287.779,62
Edificios construidos		72.903.970,19	84.695.394,29	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar		7.103.596,14	10.944.009,22
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar		21.120.567,30	24.350.439,44	Proveedores	Nota 14.2	3.633.791,42	4.276.667,63
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	Nota 9.2	469.508,14	785.651,84	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Nota 14.2 y 19.2	307.400,82	1.698.034,38
Cientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 9.2 y 19.2	18.536.052,33	20.023.880,53	Acreedores varios	Nota 14.2	386.565,03	24.775,46
Deudores varios	Nota 9.2	239.559,66	384.813,11	Personal	Nota 14.2	2.414,39	-
Personal	Nota 9.2	31,68	-	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	144.031,25	461.005,13
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	1.875.415,49	3.156.093,96	Anticipos de clientes	Nota 14.2	1.026.460,22	2.880.593,66
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	Nota 19.2	663,13	75.636,09	Anticipos de clientes, empresas del grupo y asociadas	Nota 14.2 y 19.2	1.602.933,01	1.602.932,96
Inversiones financieras a corto plazo	Nota 9.2	91.474,49	114.528,28				
Otros activos financieros		91.474,49	114.528,28				
Periodificaciones a corto plazo		20.971,10	14.518,21				
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	Nota 9.2	71.551,18	31.634,83				
Tesorería		71.551,18	31.634,83				
TOTAL ACTIVO		198.413.331,18	239.226.617,27	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		198.413.331,18	239.226.617,27

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2013

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., Sociedad Unipersonal

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16	10.191.232,52	33.214.786,68
Variación de existencias en curso y edificios terminados		(31.941.405,36)	(11.788.466,76)
Existencias incorporadas al inmovilizado	Nota 7	7.161.821,71	2.446.225,98
Aprovisionamientos	Nota 16	1.230.158,32	(27.314.942,25)
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		8.496.890,21	(4.197.202,02)
Trabajos realizados por otras empresas		(2.399.301,92)	(14.042.363,98)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		(4.867.429,97)	(9.075.376,25)
Otros ingresos de explotación		3.866.802,84	2.987.072,71
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		37.870,14	206.311,97
Imputación de subvenciones de existencias y otras	Nota 12	3.828.932,70	2.780.760,74
Gastos de personal		(1.345.444,23)	(1.777.295,52)
Sueldos, salarios y asimilados		(1.052.102,09)	(1.463.958,45)
Cargas sociales	Nota 16	(293.342,14)	(313.337,07)
Otros gastos de explotación		(2.386.701,29)	(2.145.509,03)
Servicios exteriores		(1.468.954,00)	(1.360.949,72)
Tributos		(781.156,43)	(547.725,20)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(136.590,86)	(236.834,11)
Amortización del inmovilizado	Notas 5-7	(458.137,62)	(608.636,50)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 12	166.534,74	3.444,10
Excesos de provisiones	Nota 13	-	1.881.954,03
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(1.895.002,40)	(8.474.983,90)
Deterioros y pérdidas	Notas 6-7	(1.895.002,40)	(8.474.748,67)
Resultados por enajenaciones y otros		-	(235,23)
Otros resultados	Nota 18	1.243.465,68	349.556,32
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(14.166.675,09)	(11.226.794,14)
Ingresos financieros	Nota 17	1.476.541,70	1.301.791,13
De valores negociables y otros instrumentos financieros		1.476.541,70	1.301.791,13
- De empresas del grupo y asociadas	Nota 19.1	1.467.600,29	1.299.133,64
- De terceros		8.941,41	2.657,49
Gastos financieros	Nota 17	(2.619.682,11)	(3.463.448,39)
Por deudas con terceros		(2.619.682,11)	(3.463.448,39)
Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros		(3.591.523,75)	20.090,00
Incorporación al activo de gastos financieros	Nota 17	3.607,40	184.958,39
RESULTADO FINANCIERO		(4.731.056,76)	(1.956.608,87)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(18.897.731,85)	(13.183.403,01)
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.3	110.483,59	93.044,47
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS		(18.787.248,26)	(13.090.358,54)
RESULTADO DEL EJERCICIO	Nota 3	(18.787.248,26)	(13.090.358,54)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2013

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., Sociedad Unipersonal

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)		(18.787.248,26)	(13.090.358,54)
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		(389.274,88)	427.227,92
- Efecto impositivo		1.167,82	(8.255,76)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)	Nota 12	(388.107,06)	418.972,16
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 12	(3.991.479,94)	(2.784.204,84)
- Efecto impositivo	Nota 12	12.691,96	9.264,98
TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)		(3.978.787,98)	(2.774.939,86)
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)		(23.154.143,30)	(15.446.326,24)

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2013

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., Sociedad Unipersonal

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2013

B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2011	125.748.035,12	13.656.881,41	-	(17.925.791,77)	12.308.124,61	133.787.249,37
B. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2012	125.748.035,12	13.656.881,41	-	(17.925.791,77)	12.308.124,61	133.787.249,37
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(13.090.358,54)	(2.355.967,70)	(15.446.326,24)
Operaciones con socios	1.845.000,00	(839,49)	-	-	-	1.844.160,51
- Aumentos de capital	1.845.000,00	(839,49)	-	-	-	1.844.160,51
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(17.925.791,77)	17.925.791,77	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(17.925.791,77)	17.925.791,77	-	-
C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2012	127.593.035,12	13.656.041,92	(17.925.791,77)	(13.090.358,54)	9.952.156,91	120.185.083,64
D. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2013	127.593.035,12	13.656.041,92	(17.925.791,77)	(13.090.358,54)	9.952.156,91	120.185.083,64
Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	(18.787.248,26)	(4.366.895,04)	(23.154.143,30)
Operaciones con socios	6.500.000,00	(4.462,09)	-	-	-	6.495.537,91
- Aumentos de capital	6.500.000,00	(4.462,09)	-	-	-	6.495.537,91
Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(13.090.358,54)	13.090.358,54	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(13.090.358,54)	13.090.358,54	-	-
E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2013	134.093.035,12	13.651.579,83	(31.016.150,31)	(18.787.248,26)	5.585.261,87	103.526.478,25

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2013

SUELO Y VIVIENDA DE ARAGÓN, S.L., Sociedad Unipersonal

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2013

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2013	Ejercicio 2012
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION (I)		18.830.599,27	(3.199.182,70)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	Nota 15.2	(18.897.731,85)	(13.183.403,01)
Ajustes al resultado		19.034.053,18	14.765.361,04
- Amortización del inmovilizado	Notas 5 - 7	458.137,62	608.636,50
- Correcciones valorativas por deterioro		19.735.189,51	8.356.752,36
- Variación de provisiones		(205.276,53)	(1.950.641,12)
- Imputación de subvenciones	Nota 12	(3.991.479,84)	(2.784.204,84)
- Deterioros y pérdidas de inmovilizado e inversiones inmobiliarias	Notas 6-7	1.895.002,40	8.474.748,67
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		-	235,23
- Ingresos financieros		(1.480.149,10)	(1.301.791,13)
- Gastos financieros	Nota 17	2.619.682,11	3.278.490,00
- Otros ingresos y gastos		2.947,01	83.135,37
Cambios en el capital corriente		19.746.858,66	(2.000.577,49)
- Existencias		5.274.676,41	12.862.082,17
- Deudores y otras cuentas a cobrar		18.399.134,14	2.528.149,75
- Otros activos corrientes		(6.452,89)	4.164,14
- Acreedores y otras cuentas a pagar		(3.840.413,08)	(8.536.574,11)
- Otros pasivos corrientes		(149.086,06)	(280.901,26)
- Otros activos y pasivos no corrientes		69.000,14	(8.577.498,18)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(1.052.580,72)	(2.780.563,24)
- Pagos de intereses		(2.732.829,91)	(3.407.683,25)
- Cobros de intereses		1.662.594,59	628.795,05
- Pagos por impuesto sobre beneficios		17.654,60	(1.675,04)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)		(6.446.666,93)	(1.762.970,67)
Pagos por inversiones		(6.544.829,21)	(2.769.384,09)
- Empresas del grupo y asociadas		(6.500.663,13)	(2.760.846,55)
- Inmovilizado intangible	Nota 5	(14.183,16)	(90,00)
- Inmovilizado material	Nota 6	(2.083,76)	(297,48)
- Otros activos financieros		(27.899,16)	(8.150,06)
Cobros por desinversiones		98.162,28	1.006.413,42
- Empresas del grupo y asociadas		75.108,49	860.717,26
- Otros activos financieros		23.053,79	145.696,16
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)		(12.344.015,99)	4.928.871,67
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio		7.328.460,88	2.791.901,79
- Emisión de instrumentos de patrimonio	Nota 11	6.495.524,48	1.843.800,73
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos		832.936,40	948.101,06
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(19.672.476,87)	2.136.969,88
a) Emisión:			
- Deudas con entidades de crédito		13.682.181,62	15.328.731,71
b) Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito		(33.354.658,49)	(13.191.761,83)
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)		-	-
AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)		39.916,35	(33.281,70)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		31.634,83	64.916,53
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		71.551,18	31.634,83

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2013

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., (Sociedad Unipersonal)

Memoria

Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado
el 31 de Diciembre de 2013

IDENTIFICACIÓN DE LA SOCIEDAD

Nombre: Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal.
C.I.F.: B50907328.
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 2757,
folio 55, hoja número Z-30565, inscripción 1ª.

1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

La Sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal, en adelante la Sociedad, se constituyó en Zaragoza el 10 de enero de 2002, según acuerdo de Consejo de Gobierno de la Diputación General de Aragón adoptado en la sesión celebrada el 6 de noviembre de 2001 (Decreto 295/2001, de 6 de noviembre).

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

"Artículo 2.- Objeto Social.

1.- La Sociedad tendrá por objeto:

- I.- La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial, sin perjuicio de lo que previene el apartado c) de este artículo. Dicha actividad comprenderá:**
- a) El planeamiento, urbanización, parcelación y adquisición de terrenos residenciales e inmuebles, ya sean de entes públicos, ya de particulares, bajo cualquier forma y procedimiento, con destino a operaciones de promoción de viviendas.**
 - b) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios, proyectos y trabajos de mantenimiento y gestión relacionados con el equipamiento comunitario, la urbanización de terrenos y la construcción y rehabilitación de viviendas, adecuadas a las exigencias sociales y características territoriales de la Comunidad Autónoma, facilitando a los organismos competentes y a los adjudicatarios legitimados al efecto, la libre disponibilidad de las viviendas y equipamientos gestionados y promovidos por la Sociedad.**

- ~~c) Cualquier otra actividad directamente relacionada con las anteriores que contribuya a la ejecución y desarrollo del objeto social o que fuere necesaria; proporcionar, mediante contrato, a cualesquiera empresas o entes públicos, prestaciones de asistencia técnica y servicios propios de su naturaleza y actividad.~~
- II.- Todas las actuaciones de rehabilitación con destino a operaciones de vivienda, ya se refieran a adquisición y preparación de suelo, ordenación y conservación de conjuntos históricos o arquitectónicos, etc., y, en particular, la rehabilitación, bajo cualquier forma de promoción, de viviendas ya existentes.**
- III.- La ejecución retribuida, para terceros, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad.**
- IV.- La adquisición y venta de toda clase de bienes, muebles o inmuebles, y la construcción o edificación adecuada sobre ellos, que sean precisos o convenientes a cualquiera de los fines y actividades reseñados en los puntos anteriores.**
- V.- Las acciones que tengan por objeto proyectar, construir, conservar, explotar y promocionar infraestructuras y equipamientos sociales, culturales y de vivienda competencia de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar en dichas infraestructuras y equipamientos.**
- VI.- La adquisición y venta de suelo industrial, y la promoción y gestión de urbanizaciones en polígonos industriales, realizando obras de infraestructuras y dotación de servicios en los mismos.**
- 2.- Para la realización del objeto social, la Sociedad podrá:**
- a) Adquirir, transmitir, constituir, modificar, permutar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización y edificación, así como su mantenimiento y explotación, dentro de su ámbito de actuación.**
 - b) Realizar convenios con todo tipo de Entes Públicos o Privados.**
 - c) Gestionar mediante enajenación, cesión del derecho de superficie o arrendamiento, incluso anticipadamente, las parcelas resultantes de la ordenación de terrenos, así como las edificaciones e instalaciones resultantes de la ejecución del planeamiento urbanístico.**
 - d) Cualquier otra actuación tendente a posibilitar la realización de los fines indicados en el párrafo anterior.**
 - e) Participar, previa autorización del Gobierno y en las condiciones que se determinen en cada caso, en otras empresas que tengan por objeto programas de construcción de viviendas, o, en su caso, actuaciones propias de su objeto social.**

3.- La ejecución de las obras se adjudicará por la Sociedad en régimen de libre concurrencia, sin que, en ningún caso, pueda la Sociedad ejecutarlas directamente, y respetando en los procedimientos de adjudicación los principios de publicidad y libre concurrencia."

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 295/2001, de 6 de noviembre, por el que se crea la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. constituida el 10 de enero de 2002 en escritura pública autorizada por el notario del Ilustre Colegio de Zaragoza D. Enrique Vivila Esteban con el número 17 de Protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza al tomo 2757, folio 55, hoja Z-30565, inscripción 1ª.
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 2013.

La Sociedad es cabecera de un grupo, pero no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación, de acuerdo con la normativa vigente, al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior cuya Sociedad dominante es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal, participada al 100% por el Gobierno de Aragón, que se rige por la legislación mercantil vigente en España, con domicilio social en Zaragoza, formulando esta sociedad cuentas anuales consolidadas.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo Corporación Empresarial Pública de Aragón del ejercicio 2012 fueron formuladas por los Administradores de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal en la reunión de su Consejo de Administración de 26 de marzo de 2013 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 RD 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, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación del Socio Único, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2012 fueron aprobadas por el Socio Único de la Sociedad con fecha 30 de mayo de 2013.

2.3 – 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.

2.4 – 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. Básicamente estas estimaciones se refieren a la vida útil de los activos materiales, inmateriales e inversiones inmobiliarias (nota 4.1, 4.2 y 4.3) la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos (nota 6, nota 7, nota 9.3 y nota 10), la estimación de provisiones (nota 13) y el cálculo de activos y pasivos fiscales (nota 15).

Las estimaciones contenidas en las presentes cuentas anuales se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2013. En el caso de que en el futuro sucedan acontecimientos que obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) se realizarán los ajustes oportunos en próximos ejercicios de forma prospectiva.

2.5 – 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 2013 las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2012 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2013.

2.6 – 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.

2.7 – Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2013 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2012.

2.8 – Perspectivas de la Sociedad

La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta muestra unas pérdidas generadas en el ejercicio 2013 de 18.787.248,26 euros (13.090.358,54 euros en 2012) como consecuencia, principalmente, del deterioro de sus activos inmobiliarios, el cual ha ascendido a 17.696.288,73 euros (16.546.069,83 euros en 2012).

No obstante lo anterior, la Sociedad no se encuentra en causa de disolución de acuerdo con el artículo 363 de la Ley de Sociedades de Capital al ser el patrimonio neto superior a la mitad del capital.

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. De igual forma los Administradores de la Sociedad consideran que Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.

tiene garantizadas las entradas de liquidez necesarias durante el ejercicio 2014 para hacer frente a sus compromisos de pago.

En este sentido, con fecha 19 de junio de 2013 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.

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.

3 - APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de distribución de resultados de 2013 formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad y que se someterá a la aprobación del Socio Único, es la siguiente:

Base de reparto:	
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias (pérdidas)	(18.787.248,26) €
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(18.787.248,26) €

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 2013 y 2012, 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 su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas 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 para 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 las páginas 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 realizados por sociedades especializadas independientes.

4.2 – Inmovilizado Material

El inmovilizado material se valora al precio de adquisición o al coste de producción, y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en 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 su propio inmovilizado se registran al coste acumulado que resulta de añadir a los costes externos los costes internos que les correspondan.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada según el siguiente detalle:

Concepto	Años vida útil estimada
Construcciones	50
Instalaciones técnicas	18
Otras instalaciones	18 a 20
Mobiliario	8 a 14
Equipos para proceso de información	8 a 14
Otro inmovilizado material	8 a 14

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

4.3 – 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 de acuerdo con los criterios indicados en la nota relativa al inmovilizado material.

4.4 – 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.

4.5 – 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.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del activo recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

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.

4.6 – Instrumentos Financieros

Activos financieros

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

1. Préstamos y partidas a cobrar. 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.
2. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo y asociadas. Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa.

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

Valoración posterior: Los préstamos y partidas a cobrar se valoran por su coste amortizado.

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

La Sociedad participa mayoritariamente en el capital social de una sociedad y tiene participaciones significativas en el capital social de otra sociedad. La Sociedad no ha formulado cuentas anuales consolidadas por estar dispensada de esta obligación al integrarse el grupo en la consolidación de un grupo superior (nota 1).

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

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 valoran 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.

4.7 – Existencias

Las existencias, que incluyen terrenos y solares y obras acabadas o en curso destinadas a la venta, se encuentran valoradas a su precio de adquisición o costes de ejecución, excepto los solares o terrenos obtenidos sin contraprestación o con contraprestación, en todo o en parte, no dineraria que se valoran, en caso de que procedan de una permuta de carácter comercial, por su valor razonable.

En el caso de la adquisición de terrenos cuya contraprestación consista en una construcción futura, el terreno se valora por su valor razonable. Únicamente se valorará la operación según el valor razonable de la obligación asociada a la entrega de la construcción futura cuando este valor sea más fiable.

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 período 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 (nota 10). Estos gastos financieros, de naturaleza específica o genérica, son capitalizados como parte del coste hasta la terminación del inmueble, momento a partir del cual se cargan directamente como gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La Sociedad ha realizado 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 registrado los deterioros pertinentes en cobertura de posibles riesgos y pérdidas en las promociones que se encuentra desarrollando, en función de la mejor estimación disponible, así como las provisiones necesarias por terminación de obra, incluyendo todos los costes pendientes de incurrir imputables a las unidades vendidas.

4.8 – 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 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, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

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 contabilizarán 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 su Socio Único 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.

4.9 – 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, la transmisión de riesgos y beneficios se produce generalmente 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.

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

4.10 – Provisiones y Contingencias

Las cuentas anuales de la Sociedad distinguen 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 respecto a las que se estima que la probabilidad de que se tenga que atender a la obligación es mayor que de lo contrario. Los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, 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 su obligación, teniendo en cuenta la información disponible sobre el suceso y sus consecuencias.

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.

4.11 – Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación laboral vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a los empleados con los que, bajo ciertas condiciones, rescinda sus relaciones laborales. Por tanto, las indemnizaciones por despido susceptibles de cuantificación razonable se registran como gasto en el ejercicio en el que se adopta la decisión del despido. En las cuentas anuales adjuntas no se ha registrado provisión alguna por este concepto, ya que no se han tomado decisiones en este sentido.

4.12 – Subvenciones, donaciones y legados

Para la contabilización de las subvenciones, donaciones y legados la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Las subvenciones, donaciones y legados de capital se valoran por el valor razonable del importe o bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el periodo por los activos financiados por dichas

subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso, se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos, con excepción de las recibidas de socios o propietarios que se registran directamente en los fondos propios y no constituyen ingreso alguno.

- Subvenciones de carácter reintegrable: Mientras tienen carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: Se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

Por otra parte, las subvenciones, donaciones y legados recibidos de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable. No obstante, en el caso de empresas pertenecientes al sector público que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo con los criterios contenidos en este apartado.

4.13 – 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.

4.14 – Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

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

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medioambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

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

4.15 – 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 inciso 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 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Saldo final
Patentes, licencias y marcas			
Coste	7.639,32	0,00	7.639,32
Amortización Acumulada	(7.639,32)	0,00	(7.639,32)
Total Patentes, licencias y marcas	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones Informáticas			
Coste	101.067,73	14.183,16	115.250,89
Amortización Acumulada	(83.461,12)	(10.727,42)	(94.188,54)
Total Aplicaciones Informáticas	17.606,61	3.455,74	21.062,35
Total Inmovilizado Intangible			
Coste	108.707,05	14.183,16	122.890,21
Amortización Acumulada	(91.100,44)	(10.727,42)	(101.827,86)
Total Neto Inmovilizado Intangible	17.606,61	3.455,74	21.062,35

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Saldo final
Patentes, licencias y marcas			
Coste	7.639,32	0,00	7.639,32
Amortización Acumulada	(7.639,32)	0,00	(7.639,32)
Total Patentes, licencias y marcas	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones Informáticas			
Coste	100.977,73	90,00	101.067,73
Amortización Acumulada	(73.620,91)	(9.840,21)	(83.461,12)
Total Aplicaciones Informáticas	27.356,82	(9.750,21)	17.606,61
Total Inmovilizado Intangible			
Coste	108.617,05	90,00	108.707,05
Amortización Acumulada	(81.260,23)	(9.840,21)	(91.100,44)
Total Neto Inmovilizado Intangible	27.356,82	(9.750,21)	17.606,61

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso con un valor bruto de 82.032,02 euros y 62.246,02 euros respectivamente.

6 - INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas/Bajas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	2.654.991,20	0,00	0,00	2.654.991,20
Instalaciones Técnicas	6.528,19	0,00	0,00	6.528,19
Otras Instalaciones	143.056,50	0,00	0,00	143.056,50
Mobiliario	116.065,13	0,00	0,00	116.065,13
Equipos Procesos Información	93.772,56	2.083,76	0,00	95.856,32
Otro Inmovilizado material	5.120,97	0,00	(25,95)	5.095,02
Total Coste	3.019.534,55	2.083,76	(25,95)	3.021.592,36

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(61.183,51)	(17.801,75)	0,00	(78.985,26)
Instalaciones Técnicas	(715,75)	(362,60)	0,00	(1.078,35)
Otras Instalaciones	(14.187,31)	(7.163,78)	0,00	(21.351,09)
Mobiliario	(50.954,90)	(5.811,35)	0,00	(56.766,25)
Equipos Procesos Información	(68.316,45)	(6.457,23)	0,00	(74.773,68)
Otro Inmovilizado material	(4.315,36)	(197,31)	25,95	(4.486,72)
Total Amortización	(199.673,28)	(37.794,02)	25,95	(237.441,35)

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	(1.093.432,16)	(140.662,60)	(1.234.094,76)
Total Deterioro	(1.093.432,16)	(140.662,60)	(1.234.094,76)

Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	3.019.534,55	3.021.592,36
Amortizaciones	(199.673,28)	(237.441,35)
Deterioros	(1.093.432,16)	(1.234.094,76)
Total Neto	1.726.429,11	1.550.056,25

Ejercicio 2012.

Coste	Saldo inicial	Entradas	Salidas/Bajas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	2.654.991,20	0,00	0,00	2.654.991,20
Instalaciones Técnicas	6.528,19	0,00	0,00	6.528,19
Otras Instalaciones	142.889,60	166,90	0,00	143.056,50
Mobiliario	116.065,13	0,00	0,00	116.065,13
Equipos Procesos Información	94.920,15	130,58	(1.278,17)	93.772,56
Otro Inmovilizado material	5.120,97	0,00	0,00	5.120,97
Total Coste	3.020.515,24	297,48	(1.278,17)	3.019.534,55

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(30.039,14)	(31.144,37)	0,00	(61.183,51)
Instalaciones Técnicas	(352,14)	(363,61)	0,00	(715,75)
Otras Instalaciones	(7.004,08)	(7.183,23)	0,00	(14.187,31)
Mobiliario	(45.127,28)	(5.827,62)	0,00	(50.954,90)
Equipos Procesos Información	(62.254,00)	(7.105,39)	1.042,94	(68.316,45)
Otro Inmovilizado material	(4.022,39)	(292,97)	0,00	(4.315,36)
Total Amortización	(148.799,03)	(51.917,19)	1.042,94	(199.673,28)

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	(855.125,86)	(238.306,30)	(1.093.432,16)
Total Deterioro	(855.125,86)	(238.306,30)	(1.093.432,16)

Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	3.020.515,24	3.019.534,55
Amortizaciones	(148.799,03)	(199.673,28)
Deterioros	(855.125,86)	(1.093.432,16)
Total Neto	2.016.590,35	1.726.429,11

El importe registrado a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 en la partida "Terrenos y construcciones" corresponde al edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, dicho edificio dispone de 2 plantas, en una de ellas está ubicada la sede de la Sociedad, mientras que la otra planta está clasificada como inversión inmobiliaria (nota 7), y comprende 1.102.063,79 euros por los terrenos y 1.552.927,41 euros por la construcción.

Dicho edificio se encuentra gravado en garantía de devolución de dos préstamos hipotecarios (nota 14). La parte dispuesta de dichos préstamos a cierre del ejercicio asciende a 5.561.992,41 euros (5.973.947,35 euros a cierre de 2012).

Durante el ejercicio 2013 se ha reconocido un deterioro neto por importe de 140.662,60 euros correspondiente a la parte registrada como inmovilizado material del edificio PC22. Este deterioro se ha calculado como diferencia entre su valor neto contable y el valor recuperable. Dicho valor recuperable está basado en informe independiente calculado por una sociedad tasadora donde se estima una proyección de rentas en supuesto de arrendamiento durante la vida útil del inmueble, dado que, aunque actualmente es la sede de la Sociedad, se está estudiando el traslado a otras ubicaciones. Las rentas netas esperadas del alquiler se basan en comparables válidos del mercado de alquileres. En 2012 se registró un deterioro por este concepto por importe de 238.306,30 euros.

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso con un valor bruto de 44.336,59 euros y 36.573,06 euros, respectivamente.

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están expuestos los diversos elementos de su inmovilizado material. Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

7 – INVERSIONES INMOBILIARIAS

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2013 y 2012, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2013

Coste	Saldo inicial	Trasposos	Salidas/Bajas	Saldo final
Terrenos	12.091.657,84	1.267.260,34	0,00	13.358.918,18
Construcciones	28.165.485,23	5.894.561,37	(169.491,53)	33.890.555,07
Total Coste	40.257.143,07	7.161.821,71	(169.491,53)	47.249.473,25

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	(1.391.105,60)	(409.616,18)	(1.800.721,78)
Total Amortización	(1.391.105,60)	(409.616,18)	(1.800.721,78)

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos	(4.850.943,25)	(491.794,07)	(5.342.737,32)
Construcciones	(9.774.307,01)	(1.262.545,73)	(11.036.852,74)
Total Deterioros	(14.625.250,26)	(1.754.339,80)	(16.379.590,06)

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	40.257.143,07	47.249.473,25
Amortizaciones	(1.391.105,60)	(1.800.721,78)
Deterioros	(14.625.250,26)	(16.379.590,06)
Total Neto	24.240.787,21	29.069.161,41

Ejercicio 2012

Coste	Saldo inicial	Trasposos	Saldo final
Terrenos	11.847.572,59	244.085,25	12.091.657,84
Construcciones	25.963.344,50	2.202.140,73	28.165.485,23
Total Coste	37.810.917,09	2.446.225,98	40.257.143,07

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Construcciones	(844.226,50)	(546.879,10)	(1.391.105,60)
Total Amortización	(844.226,50)	(546.879,10)	(1.391.105,60)

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos	(2.045.143,63)	(2.805.799,62)	(4.850.943,25)
Construcciones	(4.343.664,26)	(5.430.642,75)	(9.774.307,01)
Total Deterioros	(6.388.807,89)	(8.236.442,37)	(14.625.250,26)

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	37.810.917,09	40.257.143,07
Amortizaciones	(844.226,50)	(1.391.105,60)
Deterioros	(6.388.807,89)	(14.625.250,26)
Total Neto	30.577.882,70	24.240.787,21

El importe neto de los traspasos de los ejercicios 2013 y 2012 proceden de existencias (nota 10) por aquellos inmuebles que durante el ejercicio se han destinado al arrendamiento con opción de compra.

Durante el ejercicio 2013 se ha reconocido un deterioro neto que corresponde, por importe de 303.301,67 euros a la parte registrada como inversiones inmobiliarias del edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, por importe de 882.230,61 euros al edificio denominado PC1 de la citada plataforma y, por importe de 273.044,66 euros, al edificio de oficinas que la Sociedad posee en la Avda. Cataluña de Zaragoza (513.844,49 euros, 2.142.759,34 euros y 5.586.738,67 euros respectivamente en el ejercicio 2012). Estos deterioros han sido calculados aplicando el método descrito en la nota 6.

Adicionalmente, se ha registrado un deterioro por importe de 295.762,86 euros relativos a determinados inmuebles que la Sociedad tiene en arrendamiento con opción de compra por la diferencia entre el coste de los mismos y el resultado esperado de las operaciones en vigor.

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance a cierre del ejercicio son, desglosadas por tipología, las siguientes:

- Viviendas arrendadas con opción de compra, con sus correspondientes anejos. La Sociedad refleja en este epígrafe 85 viviendas sitas en diversas localidades por las que tiene suelos registrados por valor de 1.184.707,08 euros y construcciones por valor de 7.196.937,70 euros. Dichas viviendas se encuentran gravadas por hipotecas al promotor concedidas a la Sociedad para la financiación de las mismas (nota 14).
- Locales y garajes. La Sociedad tiene alquilados locales y garajes en Zaragoza y Teruel, principalmente. El valor de los solares y edificaciones correspondiente a estos inmuebles ascienden a 387.826,02 euros y 1.402.778,19 euros, respectivamente.
- Parcela industrial con una superficie de 10.000 m², por valor de 11.471,37 euros, en arrendamiento con opción de compra, correspondiente a la sexta parte de una parcela de 60.000 m² de suelo industrial que la Sociedad posee, completamente urbanizados, en el Polígono Tecnológico de Reciclado López Soriano (PTR) de

Zaragoza. Dichos terrenos fueron registrados en el epígrafe "Existencias" con un coste de adquisición nulo en aplicación de las normas establecidas en materia de permutas en el R.D. 1643/1990, de 20 de diciembre (PGC 90) y de acuerdo a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 2004. La parte no arrendada de dicha parcela permanece registrada como existencias.

- Edificios de oficinas:

La Sociedad dispone de un edificio de oficinas denominado PC1 en la Plataforma Logística PLAZA destinado a arrendamiento cuyo solar tiene un valor de 5.649.180,46 euros y cuyo coste de construcción asciende a 13.881.436,88 euros. Este edificio se encuentra gravado en garantía de devolución de un préstamo hipotecario, cuyo saldo dispuesto asciende, a cierre del ejercicio, a 13.125.255,02 euros (nota 14). Este inmueble se encuentra deteriorado en el importe mencionado con anterioridad.

La Sociedad posee también en la Plataforma Logística PLAZA el denominado edificio PC22, cuya planta baja está destinada a arrendamiento, el valor del solar correspondiente asciende a 2.376.309,03 euros y el coste de la construcción a 3.348.477,15 euros. Este edificio está hipotecado por la cuantía indicada en la nota 6. Este inmueble se encuentra deteriorado en el importe mencionado con anterioridad.

Edificio de oficinas en la Avda. Cataluña de Zaragoza, a cierre del ejercicio el valor del suelo de este inmueble asciende a 3.695.673,37 euros y el valor de la construcción a 7.716.845,40 euros. El edificio se encuentra deteriorado en el importe mencionado con anterioridad.

- Local, trastero y garajes cedidos en usufructo en la localidad de Teruel. Con fecha 21 de noviembre de 2007 se constituyó un derecho de usufructo sobre estos inmuebles a favor de la Asociación de Padres de Hijos Disminuidos Psíquicos "Ángel Custodio" de Teruel por lo que fueron traspasados de existencias a inmovilizado. Los inmuebles, por tanto, no están afectos a la actividad de la Sociedad. El valor del solar correspondiente asciende a 53.750,85 euros mientras que el valor de la construcción asciende a 344.079,75 euros.

Las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se corresponden principalmente con inmuebles destinados a su explotación en régimen de alquiler y alquiler con opción de compra.

Ingresos y gastos relacionados:

En el ejercicio 2013 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 432.609,45 euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con los inmuebles que generan rentas ascendieron a 257.640,93 euros. Dichas cantidades en 2012 ascendieron a 1.107.146,68 euros y 273.586,67 euros, respectivamente.

A excepción de los inmuebles denominados PC1, PC22, el edificio de oficinas de la Avda. Cataluña de Zaragoza y los cedidos en usufructo las inversiones inmobiliarias han generado ingresos para la Sociedad.

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 de los ejercicios 2013 y 2012 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

8 – ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tiene contratados con arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas, de acuerdo con los actuales contratos en vigor, sin tener en cuenta repercusiones de gastos comunes, incrementos futuros por IPC, ni actualizaciones futuras de renta pactadas contractualmente:

Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas	2013 Valor Nominal	2012 Valor Nominal
Menos de un año	212.761,92	188.092,63
Entre uno y cinco años	0,00	71.330,00
Más de cinco años	620.689,79	65.322,12
Total	833.451,71	324.744,75

El contrato de arrendamiento operativo más significativo que tenía la Sociedad a cierre del ejercicio 2012 era el arrendamiento del edificio de oficinas, situado en la Avda. Cataluña de Zaragoza, de 6.113 metros cuadrados. El edificio ha estado arrendado hasta febrero de 2013. Los ingresos registrados en el ejercicio por el alquiler de este inmueble han ascendido a 123.842,52 euros, mientras que en el ejercicio 2012 las rentas imputadas a resultado ascendieron a 993.875,89 euros.

Se ha formalizado un derecho de superficie sobre una parcela propiedad de la Sociedad, de 20 años de duración, cuyos cobros comenzarán a percibirse en marzo del ejercicio 2013 y que supondrán unas cuotas de arrendamiento durante el periodo de duración del mismo, de acuerdo con lo estipulado en el contrato, de 2.133.900,00 euros.

9 – ACTIVOS FINANCIEROS

9.1 – Activos financieros no corrientes

Los saldos de las cuentas de activos financieros no corrientes al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

Categoría	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar	2.619.644,48	20.444.226,44
Activos disponibles para la venta	0,00	12.000,00
Total	2.619.644,48	20.456.226,44

Los préstamos y partidas a cobrar de los ejercicios 2013 y 2012 se corresponden en su mayor parte con la entrega de diferentes centros sanitarios y educativos, cuyo reembolso se producirá en los próximos ejercicios, devengando un tipo de interés de mercado, según acuerdos suscritos por la Sociedad con el Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia y el Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

A cierre del ejercicio 2013 se encuentra también registrado dentro de préstamos y partidas a cobrar el préstamo participativo concedido a la entidad asociada Platea Gestión, S.A. por importe de 875.000,00 euros. A cierre del ejercicio 2012 en esta partida se incluían 1.845.000,00 euros entregados a la sociedad asociada Platea Gestión, S.A. con la finalidad de suscribir las acciones de la ampliación de capital de la misma que a dicha fecha se encontraba en curso.

Las cantidades registradas en Activos disponibles para la venta a cierre de 2012 se corresponden con la participación mantenida en la sociedad La Senda del Valadín, S.A. El detalle de tal participación es el siguiente:

Ejercicio 2013

Nombre	La Senda del Valadín, S.A.
Localización	Pza. de la Catedral, 1 (Teruel)
Actividad	Actuación urbanística y promoción de suelo en el ámbito del Polígono Residencial Sur de Teruel
Fracción del capital que se posee:	
- Directamente	19,67 %
- Indirectamente	0,00 %
Capital Social	61.000,00
Reservas	No disponible
Resultados negativos ej. anteriores	-
Otras aportaciones de socios	-
Resultado del ejercicio	No disponible
Valor en libros de la participación neta de provisiones	0,00
Dividendos recibidos	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO

Ejercicio 2012

Nombre	La Senda del Valadín, S.A.
Localización	Pza. de la Catedral, 1 (Teruel)
Actividad	Actuación urbanística y promoción de suelo en el ámbito del Polígono Residencial Sur de Teruel
Fracción del capital que se posee:	
- Directamente	19,67 %
- Indirectamente	0,00 %
Capital Social	61.000,00
Reservas	2.123,03
Resultados negativos ej. anteriores	0,00
Otras aportaciones de socios	0,00

Resultado del ejercicio	3.419,50
Valor en libros de la participación neta de provisiones	12.000,00
Dividendos recibidos	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO

En el ejercicio 2013 se ha procedido a deteriorar la totalidad de la participación.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman parte del epígrafe "Activos financieros no corrientes", excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio, es el siguiente:

Ejercicio 2013

Categoría	2015	2016	2017	2018	Resto
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	1.597.423,57	0,00	0,00	0,00	0,00
Créditos a empresas del grupo (nota 19.2)	246.548,39	145.833,33	145.833,33	145.833,33	291.666,68
Otros activos financieros	28.909,01	0,00	0,00	0,00	17.596,84
Total	1.872.880,97	145.833,33	145.833,33	145.833,33	309.263,52

Ejercicio 2012

Categoría	2014	2015	2016	2017	Resto
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	13.234.765,73	3.441.674,90	1.844.251,32	0,00	0,00
Créditos a empresas del grupo (nota 19.2)	59.927,80	0,00	0,00	0,00	1.845.000,00
Otros activos financieros	0,00	4.160,02	600,00	2.827,75	11.018,92
Total	13.294.693,53	3.445.834,92	1.844.851,32	2.827,75	1.856.018,92

9.2 – Activos financieros corrientes

Los saldos de las cuentas de activos financieros corrientes al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 son los siguientes:

Categoría	2013	2012
Préstamos y partidas a cobrar		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	469.508,14	785.651,84
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	18.536.052,33	20.023.880,53
Deudores varios	239.559,66	384.813,11
Personal	31,68	0,00
Créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	0,00	75.636,09
Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	663,13	0,00
Depósitos y fianzas	91.474,49	114.528,28
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		
Tesorería	71.551,18	31.634,83
Total	19.408.840,61	21.416.144,68

La mayor parte del epígrafe "Clientes empresas del grupo y asociadas" recoge los importes a cobrar a corto plazo derivados de las entregas de diferentes centros sanitarios y educativos (nota 9.1).

El movimiento del deterioro de valor de las cuentas a cobrar a clientes es el siguiente:

	Euros	
	2013	2012
Saldo inicial	(600.408,97)	(294.887,77)
Dotación	(342.683,27)	(305.521,20)
Reversión	815,88	0,00
Saldo final	(942.276,36)	(600.408,97)

El reconocimiento y la reversión de las correcciones valorativas por deterioro de las cuentas a cobrar a clientes se han incluido dentro del epígrafe "Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales" en la cuenta de pérdidas y ganancias. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar el saldo.

La Senda del Valadín, S.A. adeuda a la Sociedad 534.571,83 euros correspondientes a los costes ejecutados por Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. en infraestructuras y desarrollo urbanístico en el ámbito de la Unidad de Ejecución Única del Plan Parcial de Sector 1, "Polígono Residencial Sur" de Teruel. En el ejercicio 2011 se firmó un acuerdo entre las partes donde se establecía que determinada subvención concedida a La Senda del Valadín, S.A. se destinaría íntegramente a la cancelación parcial de este saldo, de forma que la parte no cubierta por dicha subvención, 204.296,83 euros, fue objeto de deterioro en el ejercicio 2012. En 2013 la Sociedad ha deteriorado el saldo restante, 330.275,00 euros, por considerar probable que La Senda del Valadín, S.A. no perciba finalmente la citada subvención.

9.3 – Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La composición y el movimiento de este epígrafe son los siguientes:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas/ Aplicaciones	Saldo Final
Participaciones, empresas asociadas	4.025.163,73	2.970.000,00	0,00	6.995.163,73
Platea Gestión, S.A.	4.025.163,73	2.970.000,00	0,00	6.995.163,73
Participaciones, empresas del grupo	11.889.671,79	919.964,21	0,00	12.809.636,00
PLHUS Plataforma Logística, S.L.	11.889.671,79	4.500.000,00	0,00	16.389.671,79
Deterioro de valor participaciones empresas asociadas	0,00	(3.580.035,79)	0,00	(3.580.035,79)
Créditos a empresas del grupo	1.904.927,80	2.040.817,72	(2.970.030,46)	975.715,06
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	59.927,80	40.817,72	(30,46)	100.715,06
Platea Gestión, S.A.	1.845.000,00	2.000.000,00	(2.970.000,00)	875.000,00
Total Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	17.819.763,32	5.930.781,93	(2.970.030,46)	20.780.514,79

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas/ Aplicaciones	Saldo Final
Participaciones, empresas asociadas	4.025.163,73	0,00	0,00	4.025.163,73
Platea Gestión, S.A.	4.025.163,73	0,00	0,00	4.025.163,73
Mundo Plaza, S.L.	75.928,05	0,00	(75.928,05)	0,00
Deterioro de valor participaciones empresas asociadas	(75.928,05)	0,00	75.928,05	0,00
Participaciones, empresas del grupo	11.889.671,79	0,00	0,00	11.889.671,79
PLHUS Plataforma Logística, S.L.	11.889.671,79	0,00	0,00	11.889.671,79
Créditos a empresas del grupo	34.509,80	1.870.418,00	0,00	1.904.927,80
Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.	34.509,80	25.418,00	0,00	59.927,80
Platea Gestión, S.A.	0,00	1.845.000,00	0,00	1.845.000,00
Total Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	15.949.345,32	1.870.418,00	0,00	17.819.763,32

Como se puede apreciar durante el ejercicio 2013 se ha incrementado la participación en empresas del grupo y asociadas.

La sociedad del grupo PLHUS Plataforma Logística, S.L. ha ampliado su capital durante el ejercicio, aportando la Sociedad 4.500.000,00 euros para la suscripción del capital ampliado. Adicionalmente, mediante acuerdo tomado a tal efecto por el Gobierno de Aragón en su reunión de 16 de abril de 2013, ha aprobado realizar aportaciones a Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., para destinarlas a equivalentes aportaciones a Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. durante los ejercicios 2014 a 2020, cuyo destino final es dotar de fondos a la sociedad PLHUS Plataforma Logística, S.L. por importe de 29.400.000,00 euros.

En el caso de Platea Gestión, S.A., a cierre del ejercicio 2012 se recogían 1.845.000,00 euros como Créditos en empresas del grupo que han sido aportados, junto con 1.125.000,00 euros adicionales, a la ampliación de capital que dicha sociedad ha realizado durante el ejercicio.

Dentro de la partida "Créditos a empresas del grupo" se recoge por importe de 875.000,00 euros un préstamo participativo formalizado durante el ejercicio 2013 con su empresa asociada Platea Gestión, S.A., que se reembolsará mediante seis amortizaciones anuales, siendo la primera de ellas el 31 de diciembre de 2015 y el detalle de sus vencimientos el siguiente:

	Euros				
	2015	2016	2017	2018	Resto
Préstamo participativo	145.833,33	145.833,33	145.833,33	145.833,33	291.666,68

Adicionalmente, tanto a cierre del ejercicio 2013 como a cierre del ejercicio 2012, en la partida "Créditos a empresas del grupo" se recogen los saldos a cobrar de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. derivados de la consolidación fiscal (nota 19.2).

Las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Nombre	Platea Gestión, S.A.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
Localización	Nicanor Villalta, 5, Local (Teruel)	Avda. Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza (Zaragoza)
Actividad	Promoción Suelo Industrial	Promoción Suelo Industrial
Fracción del capital que se posee:		
- Directamente	48,76 %	77,59 %
- Indirectamente	0,00 %	0,00 %
Capital Social	14.500.000,00	21.136.387,00
Reservas	580.176,00	56.978,49
Resultados negativos ej. anteriores	(7.241.270,07)	(4.516.449,86)
Resultado del ejercicio	(1.260.157,26)	(4.013.263,32)
Subvenciones, donac. y legados	13.654.654,40	-
Valor en libros de la participación neta de provisiones	6.995.163,73	12.809.636,00
Dividendos recibidos	-	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO	NO

Las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2012 y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

Nombre	Platea Gestión, S.A.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
Localización	Nicanor Villalta, 5, Local (Teruel)	Avda. Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza (Zaragoza)
Actividad	Promoción Suelo Industrial	Promoción Suelo Industrial
Fracción del capital que se posee:		
- Directamente	41,00 %	71,52 %
- Indirectamente	0,00 %	0,00 %
Capital Social	10.000.000,00	16.636.387,00
Reservas	582.869,06	59.068,30
Resultados negativos ej. anteriores	(3.922.732,00)	(2.541.237,99)
Resultado del ejercicio	(3.318.538,07)	(1.975.211,87)
Subvenciones, donac. y legados	16.177.357,33	-
Valor en libros de la participación neta de provisiones	4.025.163,73	11.889.671,79
Dividendos recibidos	-	-
Cotización de las acciones en Bolsa	NO	NO

En relación con la valoración de la participaciones mantenidas tanto en PLHUS Plataforma Logística, S.L. como en Platea Gestión, S.A., se han considerado las plusvalías tácitas existentes al cierre del ejercicio 2013 relativas a la plusvalía asociada a los activos inmobiliarios que dichas sociedades poseen de acuerdo con tasaciones realizadas por expertos independientes, estimadas en 3.848.088,78 euros y 22.221.018,82 euros respetivamente.

Los datos relativos a la situación patrimonial de las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2013 se han obtenido de los estados financieros auditados de Platea Gestión, S.A. y de PLHUS Plataforma Logística, S.L. a 31 de diciembre de 2013.

Los datos relativos a la situación patrimonial a cierre del ejercicio 2012 de las sociedades participadas Platea Gestión, S.A. y PLHUS Plataforma Logística, S.L. se han obtenido de las cuentas anuales aprobadas por sus respectivos socios.

Durante el ejercicio 2006 la Sociedad recibió fondos del Ministerio de Industria y Comercio en el marco de la concesión de ayudas de actuaciones para la reindustrialización por un total de 752.055,00 euros para la adquisición de los terrenos sitios en la citada Plataforma Logística de Huesca. Dicha subvención se encuentra registrada como Patrimonio Neto por un importe de 578.056,60 euros. A lo largo del ejercicio 2013, y de acuerdo a lo establecido en la normativa actual vigente, se ha aplicado la parte correspondiente al deterioro sufrido por la participación (nota 12). En el ejercicio 2012 no se produjo variación alguna en el saldo de dicha cuenta.

Durante los ejercicios 2002, 2003 y 2004, la Sociedad recibió fondos del Gobierno de Aragón con cargo al Fondo de Inversiones de Teruel destinados a la "Ampliación del Polígono Industrial La Paz". El saldo pendiente de imputar a resultados al final de los ejercicios 2013 y 2012 correspondiente a dichos fondos asciende a 1.980.238,08 euros por la parte que financia las acciones de Platea Gestión, S.A. recibidas en la aportación no dineraria realizada en el ejercicio 2005. A lo largo de los ejercicios 2013 y 2012, y de acuerdo a lo establecido en la normativa actual vigente, no se ha producido variación alguna en el saldo de dicha cuenta, que figura registrada como Patrimonio Neto (nota 12).

10 – EXISTENCIAS

La partida "Existencias" está desglosada de la siguiente forma:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Traspasos	Salidas	Saldo final
Edificios adquiridos	1.709.596,46	0,00	0,00	0,00	1.709.596,46
Terrenos y solares	57.562.913,77	34.413,31	8.536.637,57	0,00	66.133.964,65
Otros aprovisionam.	8.537,09	0,00	0,00	0,00	8.537,09
Promociones en curso	30.259.466,49	2.498.014,26	(15.361.624,72)	0,00	17.395.856,03
Edificios construidos	90.833.679,55	(50.878,44)	(336.834,56)	(7.752.618,14)	82.693.348,41
Deterioros	(30.190.034,21)	(16.437.584,07)	0,00	636.297,74	(45.991.320,54)
Total Existencias	150.184.159,15	(13.956.034,94)	(7.161.821,71)	(7.116.320,40)	121.949.982,10

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Edificios adquiridos	1.709.596,46	0,00	0,00	0,00	1.709.596,46
Terrenos y solares	59.858.442,91	(75.815,96)	(345.036,11)	(1.874.677,07)	57.562.913,77
Otros aprovisionam.	8.529,51	7,58	0,00	0,00	8.537,09
Promociones en curso	47.006.873,90	15.071.085,93	(31.689.537,93)	(128.955,41)	30.259.466,49
Edificios construidos	86.693.835,60	798.815,45	29.923.257,88	(26.582.229,38)	90.833.679,55
Deterioros	(22.118.713,05)	(9.872.333,45)	0,00	1.801.012,29	(30.190.034,21)
Anticipos a proveedores	334.909,82	0,00	(334.909,82)	0,00	0,00
Total Existencias	173.493.475,15	5.921.759,55	(2.446.225,98)	(26.784.849,57)	150.184.159,15

El movimiento de las correcciones valorativas por deterioro en el epígrafe "Existencias" del balance adjunto ha sido el siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Edificios adquiridos	(574.691,53)	(149.726,91)	0,00	(724.418,44)
Deterioro de Terrenos y solares	(16.674.143,20)	(4.842.650,06)	124.947,00	(21.391.846,26)
Deterioro de Promociones en curso	(6.802.914,22)	(7.282.763,40)	0,00	(14.085.677,62)
Deterioro de Edificios construidos	(6.138.285,26)	(4.162.443,70)	511.350,74	(9.789.378,22)
Total	(30.190.034,21)	(16.437.584,07)	636.297,74	(45.991.320,54)

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Edificios adquiridos	(574.691,53)	0,00	0,00	(574.691,53)
Deterioro de Terrenos y solares	(7.598.766,95)	(9.147.667,53)	72.291,28	(16.674.143,20)
Deterioro de Promociones en curso	(8.499.457,62)	0,00	1.696.543,40	(6.802.914,22)
Deterioro de Edificios construidos	(5.445.796,95)	(724.665,92)	32.177,61	(6.138.285,26)
Total	(22.118.713,05)	(9.872.333,45)	1.801.012,29	(30.190.034,21)

La dotación del deterioro del ejercicio 2013 corresponde en una parte significativa a la valoración de la promoción de suelo residencial de Valdefierro en Zaragoza, a las promociones de suelo industrial denominados "Plataforma Logística de Fraga", polígono industrial "El Montecillo" de Magallón y "Parque Industrial Aeronáutico" de Villanueva de Gállego, así como a los costes incurridos en las obras de rehabilitación de la Estación de Canfranc. En 2012 los deterioros más significativos correspondieron a valoración de la promoción de suelo industrial denominada "Parque Industrial Aeronáutico" de Villanueva de Gállego y a las promociones de suelo residencial Parcela P4 del A.P.I. 23-1 de Huesca (Alfonso I), Área A.P.E. 27-01 de Huesca y Área APR-90 "Cuartel Militar General Ricardos" de Barbastro.

En el epígrafe "Existencias" se incluyen, a cierre del ejercicio 2013 y a cierre del ejercicio 2012, existencias a corto plazo por importe bruto de 86.392.448,21 euros y 106.901.419,82 euros y existencias a largo plazo por importe bruto de 81.548.854,43 euros y 73.472.773,54 euros respectivamente.

Las salidas de edificaciones construidas se corresponden en los ejercicios 2013 y 2012 con la venta de inmuebles resultantes de promociones de viviendas de protección oficial por un importe de 7.752.618,14 euros y 20.694.099,11 euros, respectivamente. Estas salidas se reparten en diversas promociones, destacando cuantitativamente en el ejercicio 2013 las salidas de una promoción terminada durante el año en Huesca y en 2012 las correspondientes a cuatro promociones desarrolladas en Teruel, dos promociones en Villanueva de Gállego y una promoción en Huesca. Por otra parte, y en lo concerniente al resto de salidas del ejercicio 2012, 5.888.130,27 euros se correspondieron con la entrega de equipamientos públicos.

El saldo neto de traspasos de los ejercicios 2013 y 2012 corresponden al traspaso de inmuebles del epígrafe de "Existencias" al de "Inversiones inmobiliarias" por estar destinados a su arrendamiento con opción de compra, tal y como se explica en la nota 7.

En 2012 se registró una baja de terrenos y solares por importe de 1.770.000,00 euros asociada a la aplicación de una subvención recibida por el mismo importe destinada a la financiación de parte de un equipamiento ejecutado por la Sociedad (nota 12).

El epígrafe "Promociones en curso" incluye el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes por un importe total de 334.895,82 euros y 7.893.418,23 euros en los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente.

El epígrafe "Edificios construidos" incluye el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes, en los ejercicios 2013 y 2012, por un importe total de 15.216.929,75 euros y 15.733.848,52 euros, respectivamente.

Los gastos financieros capitalizados en el ejercicio 2013 y 2012 en aquellas promociones que tienen un ciclo de producción superior a un año, correspondientes a los intereses de la financiación específica que grava las promociones y a la parte correspondiente del coste de la financiación genérica que les corresponde (nota 14), han ascendido a 3.607,40 euros y 184.958,39 euros, respectivamente.

El importe de los intereses capitalizados hasta 31 de diciembre de 2013 y que forman parte del valor de las distintas promociones asciende a 829.213,28 euros. Asimismo, el importe de los intereses capitalizados hasta el cierre del ejercicio 2012 y que formaban parte del valor de las distintas promociones en dicha fecha ascendía a 904.358,80 euros.

A cierre de los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad tenía compromisos de venta de existencias por importe de 7.538.907,13 euros y 16.202.602,71 euros, respectivamente, de los cuales se encuentran reflejados anticipos de clientes por importe de 494.894,34 euros a cierre del ejercicio 2013 y 2.348.413,02 euros a cierre del ejercicio 2012. A fecha de formulación de estas cuentas se han rescindido compromisos de venta por importe de 4.854.053,63 euros.

11 – FONDOS PROPIOS

A cierre del ejercicio 2012 el capital social de la Sociedad ascendía a 127.593.035,12 euros, representado por 100 participaciones sociales de 1.275.930,35 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

Con fecha 2 de mayo de 2013 el Socio Único de la Sociedad acordó aumentar el capital social en la cantidad de 6.500.000,00 euros, mediante aportación dineraria de 6.500.000,00 euros. Este acuerdo se encuentra formalizado en Escritura Pública otorgada ante el Ilustre Notario D. Eloy Jiménez Pérez en fecha 28 de octubre de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 25 de noviembre de 2013.

A cierre del ejercicio 2013, y tras la ampliación de capital descrita anteriormente, el capital social de la Sociedad asciende a 134.093.035,12 euros representado por 100 participaciones sociales de 1.340.930,35 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas cuyo titular es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.

La suscripción, adquisición y transmisión por las sociedades mercantiles autonómicas de títulos societarios autonómicos se rige por la legislación mercantil, sin perjuicio de la previa autorización del Gobierno de Aragón cuando resulte necesaria conforme a lo previsto en el artículo 134 de esta Ley. En relación con las sociedades mercantiles autonómicas que no sean de capital íntegramente público, dicha autorización se entenderá dirigida a los representantes de la Comunidad Autónoma en los órganos sociales de la sociedad participada.

La suscripción, adquisición y transmisión por las sociedades mercantiles autonómicas de títulos societarios autonómicos requerirá, en todo caso, informe previo del departamento competente en materia de patrimonio. Todo ello según la Ley 5/2011, de 10 de marzo, del Patrimonio de Aragón.

Reserva Legal

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 2013 esta reserva no se encontraba completamente constituida.

12 – SUBVENCIONES, DONACIONES, LEGADOS

La información sobre las subvenciones y donaciones netas del efecto impositivo, recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del Patrimonio Neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedente de las mismas, en los ejercicios 2013 y 2012, es la siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Reversión	Traspaso a Resultados	Efecto Fiscal	Saldo final
Bonificación Seguridad Social formación	0,00	0,00	(3.987,50)	0,00	0,00
Subv. compra terrenos PLATEA (nota 9.3)	1.980.238,08	0,00	0,00	0,00	1.980.238,08
Subv. terrenos PLHUS (nota 9.3)	740.829,61	0,00	(163.262,80)	489,79	578.056,60
Subv. Urbanización Alfonso I	204.793,04	0,00	0,00	0,00	204.793,04
Subv. Villanueva de Gállego	164.505,00	0,00	(2.500,00)	7,50	162.012,50
Subv. Valdeferro	780.152,50	0,00	(291.283,99)	873,85	489.742,36
Subv. Ptmo. Caspe P.I.	110.685,74	0,00	(14.614,43)	0,00	96.071,31
Subv. Ptmo. Magallón P.I.	156.723,77	0,00	(23.383,09)	0,00	133.340,68
Donación Locales Valdespartera	339.779,85	0,00	(2.799,72)	839,91	337.820,04
Subv. Estación de Canfranc	1.813.961,96	0,00	(1.819.420,22)	5.458,26	0,00
Subvención Magallón P.I.	1.794.600,00	(389.274,88)	(1.410.725,12)	5.400,00	0,00
Subvención Sabiñánigo III	5.982,00	0,00	(353,93)	1,06	5.629,13
Subvención Teruel IV	5.982,00	0,00	(6.000,00)	18,00	0,00
Subvención Huesca III	1.994,00	0,00	(2.000,00)	5,00	0,00
Subv. Villanueva de Gállego II	79.760,00	0,00	(2.258,78)	6,78	77.508,00
Subv. Villanueva de Gállego III	51.844,00	0,00	(213,44)	0,64	51.631,20
Cesiones de suelos	1.720.325,36	0,00	(252.664,42)	757,99	1.468.418,93
Total	9.952.156,91	(389.274,88)	(3.995.467,44)	13.859,78	5.585.261,87

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Efecto Fiscal	Reversión	Traspaso a Resultados	Saldo final
Subv. compra terrenos PLATEA (nota 9.3)	1.980.238,08	0,00	0,00	0,00	0,00	1.980.238,08
Subv. terrenos PLHUS (nota 9.3)	740.829,61	0,00	0,00	0,00	0,00	740.829,61
Subv. Urbanización Alfonso I	204.793,04	0,00	0,00	0,00	0,00	204.793,04
Subv. Villanueva de Gállego	251.742,50	0,00	262,50	0,00	(87.500,00)	164.505,00
Subv. Valdeferro	780.152,50	0,00	0,00	0,00	0,00	780.152,50
Subv. Ptmo. Caspe P.I.	124.904,08	0,00	0,00	0,00	(14.218,34)	110.685,74
Subv. Ptmo. Magallón P.I.	179.347,41	0,00	0,00	0,00	(22.623,64)	156.723,77
Donación Locales Valdespartera	342.190,72	0,00	1.033,23	0,00	(3.444,10)	339.779,85
Subv. Estación de Canfranc	1.813.961,96	0,00	0,00	0,00	0,00	1.813.961,96
Subvención Magallón P.I.	1.794.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.794.600,00
Subvención Benasque II	0,00	75.873,00	0,00	0,00	(75.873,00)	0,00
Subvención CEIP Barbastro	1.764.690,00	0,00	5.310,00	0,00	(1.770.000,00)	0,00
Subvención Sabiñánigo III	5.982,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.982,00
Subvención Teruel III	0,00	28.000,00	0,00	0,00	(28.000,00)	0,00
Subvención Teruel IV	0,00	76.000,00	(18,00)	0,00	(70.000,00)	5.982,00
Subvención Teruel V	0,00	30.000,00	0,00	0,00	(30.000,00)	0,00
Subvención Huesca III	0,00	130.000,00	(6,00)	0,00	(128.000,00)	1.994,00
Subv. Villanueva de Gállego II	0,00	114.000,00	(240,00)	0,00	(34.000,00)	79.760,00
Subv. Villanueva de Gállego III	0,00	88.000,00	(156,00)	0,00	(36.000,00)	51.844,00
Cesiones de suelos	2.324.692,71	0,00	(5.176,51)	(114.645,08)	(484.545,76)	1.720.325,36
Total	12.308.124,61	541.873,00	1.009,22	(114.645,08)	(2.784.204,84)	9.952.156,91

Los principales traspasos a resultados del ejercicio han sido debidos al deterioro de las existencias que dichas subvenciones financian, siendo de ellos los más significativos los correspondientes a la subvención de la Estación de Canfranc y a la subvención del Polígono Industrial de Magallón.

En el ejercicio 2012 la Sociedad traspasó a resultados el importe de 1.770.000,00 euros que tenía registrado como subvención en virtud del Convenio de 26 de noviembre de 2010 suscrito con el Departamento de Educación, Cultura y Deporte, por el que el Departamento se comprometía a contribuir en la ejecución de un Centro Educativo en la localidad de Barbastro, dado que dicho centro se encontraba ejecutado y entregado al mencionado Departamento (nota 10).

Los traspasos a resultado de las cesiones de suelos se corresponden al valor registrado en libros de terrenos que en su momento fueron transmitidos por parte de determinados Entes Públicos y que han sido transmitidos durante el presente ejercicio conjuntamente con los inmuebles promovidos por la Sociedad.

Al cierre del ejercicio 2013 la Sociedad está en disposición de cumplir con todos los requisitos necesarios para la percepción y disfrute de las subvenciones detalladas anteriormente, estimándose por tanto el cobro de las cantidades pendientes por estos conceptos (nota 15.1) dentro de los plazos previstos en cada caso.

En relación con la subvención asociada a las obras realizadas en el Polígono Industrial "El Montecillo" de Magallón, la Sociedad ha reconocido la parte de la subvención correspondiente a los costes incurridos por importe de 1.410.725,12 euros, revirtiendo un importe de 389.274,88 euros. Al cierre del ejercicio 2013, la Sociedad tiene pendiente de cobro la totalidad de la subvención concedida dentro del epígrafe "Otros créditos con las Administraciones Publicas" (nota 15.1). La Sociedad ha cumplido con las condiciones estipuladas para su concesión, disponiendo de documentación que acredita el derecho a cobrar la citada subvención. La Dirección General de Economía del Gobierno de Aragón, en atención al requerimiento efectuado por la Compañía en cuanto a la situación del citado expediente, ha remitido una comunicación en la que señala que se está en fase de revisión del mismo.

13 – PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Provisiones no corrientes

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Saldo final
Provisiones no corrientes	140.253,20	12.116,67	152.369,87

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones no corrientes	2.015.387,74	6.819,49	(1.881.954,03)	140.253,20

Durante 2007 la Agencia Tributaria realizó inspección del Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2002 a 2004 y del Impuesto sobre el Valor Añadido de los ejercicios 2003 y 2004. La Sociedad recurrió el acta por Impuesto de Sociedades de los ejercicios 2003 y 2004 derivada de dicha inspección ante el Tribunal Económico Administrativo Central. Dada la disconformidad con la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central se interpuso contra ella recurso contencioso administrativo. Según lo expuesto, la Sociedad mantenía a cierre de 2011 una provisión por un importe total de 1.881.954,03 euros.

Con fecha 17 de mayo de 2012 la Audiencia Nacional emitió sentencia donde estimaba el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la Sociedad declarando nulas las anteriores resoluciones por lo que, dado que la citada sentencia es firme y no susceptible de recurso alguno, la Sociedad procedió en 2012 a aplicar la provisión.

Adicionalmente, la Sociedad mantiene a cierre del ejercicio 2013 y del ejercicio 2012 una provisión por importe de 152.369,87 euros y 140.253,20 euros, respectivamente, para cubrir las previsibles obligaciones derivadas de determinados litigios en curso.

Provisiones corrientes

Dentro de este epígrafe están incluidas las provisiones para terminación de promociones, gastos post-venta de actuaciones ya vendidas y litigios cuyo desenlace está previsto a corto plazo.

El movimiento que se ha producido durante el ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones para otras operaciones de tráfico	879.308,59	172.756,33	(378.032,86)	674.032,06
Provisión para litigios	77.717,19	0,00	(77.717,19)	0,00
Total	957.025,78	172.756,33	(455.750,05)	674.032,06

Ejercicio 2012

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Aplicaciones	Saldo final
Provisión para terminación de actuaciones	178.109,92	85,85	(2.180,03)	(176.015,74)	0,00
Provisiones para otras operaciones de tráfico	772.065,79	240.583,45	0,00	(133.340,65)	879.308,59
Provisión para litigios	0,00	77.717,19	0,00	0,00	77.717,19
Total	950.175,71	318.386,49	(2.180,03)	(309.356,39)	957.025,78

La Provisión para otras operaciones de tráfico cubre los gastos de postventa y reparaciones relacionados con los inmuebles vendidos.

Contingencias

Según se estableció en el artículo 2, apartado 4 del Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio, de medidas para garantizar la estabilidad presupuestaria y de fomento

de la competitividad, las cantidades derivadas de la supresión de la paga extraordinaria y de las pagas adicionales de complemento específico o pagas adicionales equivalentes correspondientes al ejercicio 2012, de acuerdo con lo dispuesto en este artículo, se destinarán en ejercicios futuros a realizar aportaciones a planes de pensiones o contratos de seguro colectivo que incluyan la cobertura de la contingencia de jubilación, con sujeción a lo establecido en la Ley Orgánica 2/2012, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera, y en los términos y con el alcance que se determine en las correspondientes leyes de presupuestos. Tal y como se indica en la consulta nº2 del Boicac 92, en el ejercicio 2012 se consideró que el importe de la paga extraordinaria que en consecuencia se suprimió en el citado ejercicio, que asciende a 71.831,54 euros, no constituía un pasivo dado que no se puede considerar probable que exista una obligación presente considerando que no se ha incluido en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado ninguna disposición que obligue a efectuar las aportaciones por los importes suprimidos, por lo que no procede la dotación de una provisión. En el ejercicio 2013, pese a que dicha situación ha sido causa de un procedimiento ante el Juzgado de lo Social, y de acuerdo con el criterio de los asesores jurídicos de la Sociedad, no se considera que, como resultado del mismo, puedan derivarse pasivos significativos para la Compañía.

14 – PASIVOS FINANCIEROS

14.1 – Pasivos financieros no corrientes

El saldo de las cuentas del epígrafe "Deudas a largo plazo" al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Naturaleza	Débitos y otras partidas a pagar	
	2013	2012
Deudas con entidades de crédito	29.779.222,81	40.177.390,85
Otros	89.475,63	20.475,49
Total	29.868.698,44	40.197.866,34

El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Concepto	Euros				
	2015	2016	2017	2018	Resto
Cuentas de crédito	3.903.738,22	2.306.314,64	0,00	0,00	0,00
Ptmos. Hipot. Inmov. Material e Inv. Inmobiliarias	1.437.884,32	1.463.016,34	1.488.587,64	1.514.605,88	11.369.969,24
Ptmos. Hipotecarios promotor	228.716,98	233.140,77	237.658,10	242.271,10	5.353.319,58
Total	5.570.339,52	4.002.471,75	1.726.245,74	1.756.876,98	16.723.288,82

Los préstamos hipotecarios del cuadro superior corresponden a la financiación de los inmuebles registrados como inmovilizado material e inversiones inmobiliarias así como préstamos hipotecarios al promotor por viviendas en arrendamiento (nota 6 y nota 7) con vencimiento a largo plazo.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Concepto	Euros				
	2014	2015	2016	2017	Resto
Cuentas de crédito	13.696.829,05	3.903.738,22	2.306.314,64	0,00	0,00
Ptmos. Hipot. Inmov. Material e Inv. Inmobiliarias	1.405.162,89	1.431.208,47	1.457.736,82	1.484.756,89	12.912.881,83
Ptmos. Hipotecarios promotor	60.779,44	62.316,27	63.896,41	65.521,18	1.326.248,74
Total	15.162.771,38	5.397.262,96	3.827.947,87	1.550.278,07	14.239.130,57

14.2 – Pasivos financieros corrientes

En este epígrafe la Sociedad registra las deudas vinculadas a su ciclo normal de explotación, distinguiendo entre corto y largo plazo en función de la exigibilidad de los saldos.

Las deudas corrientes de la Sociedad se encuentran dentro de la categoría de "Débitos y partidas a pagar".

La composición de las deudas en póliza de crédito, préstamos concedidos por entidades financieras e intereses devengados y no vencidos a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Vencimiento	Euros		
		Límite	Dispuesto Corto plazo	Dispuesto Largo plazo
Cuenta de crédito 1	29/06/2016	15.035.423,00	0,00	11.735.062,11
Cuenta de crédito 2	29/02/2016	10.517.712,00	0,00	1.972,29
Cuenta de crédito 3	28/02/2014	15.000.000,00	5.437,72	0,00
Cuenta de crédito 4	31/01/2014	1.000.000,00	171.007,31	0,00
Cuenta de crédito 5	13/01/2016	15.000.000,00	0,00	14.655.349,84
Cuenta de crédito 6	14/11/2014	3.000.000,00	52.305,54	0,00
Cuenta de crédito 7	31/12/2014	6.194.363,62	6.129.944,18	0,00
Cuenta de crédito 8	31/12/2015	510.061,00	51.932,26	270.146,00
Cuenta de crédito 9	31/12/2015	1.597.423,59	1.597.423,57	0,00
Cuenta de crédito 10	31/12/2014	3.598.727,21	3.598.727,21	0,00
Cuenta de crédito 11	31/12/2016	418.838,28	131.399,14	0,00
Cuenta de crédito 12	31/03/2017	80.000,00	0,00	41.054,06
Cuenta de crédito 13	31/12/2016	1.269.836,08	478.933,88	0,00
Cuenta de crédito 14	31/03/2017	240.000,00	0,00	153.131,00
Cuenta de crédito 15	31/12/2016	617.640,29	309.792,06	0,00
Cuenta de crédito 16	31/03/2017	120.000,00	0,00	52.677,66
Ajuste por coste amortizado	-	-	(1.187,87)	(3.241,34)
Deuda por intereses	-	-	373.568,13	0,00
Total		74.200.025,07	12.899.283,13	26.906.151,62

Ejercicio 2012

Concepto	Vencimiento	Euros		
		Límite	Dispuesto Corto plazo	Dispuesto Largo plazo
Cuenta de crédito 1	29/06/2016	15.035.423,00	0,00	1.515,89
Cuenta de crédito 2	29/02/2016	10.517.712,00	0,00	1.925,52
Cuenta de crédito 3	28/02/2014	15.000.000,00	0,00	5.253,63
Cuenta de crédito 4	31/01/2013	1.000.000,00	260.388,53	0,00
Cuenta de crédito 5	28/02/2013	1.800.000,00	1.766.462,01	0,00
Cuenta de crédito 6	13/01/2016	15.000.000,00	0,00	12.903.247,50
Cuenta de crédito 7	03/12/2013	10.517.713,00	10.507.026,05	0,00
Cuenta de crédito 8	14/11/2014	6.000.000,00	0,00	83.426,30
Cuenta de crédito 9	18/05/2013	6.000.000,00	273.267,81	0,00
Cuenta de crédito 10	31/12/2014	952.979,02	882.857,28	0,00
Cuenta de crédito 11	31/12/2013	10.876.051,49	10.876.017,37	0,00
Cuenta de crédito 12	31/12/2015	510.061,00	0,00	443.023,71
Cuenta de crédito 13	31/12/2015	3.194.847,14	3.194.847,14	0,00
Cuenta de crédito 14	31/12/2014	1.199.575,74	1.199.575,74	0,00
Cuenta de crédito 15	31/12/2016	418.838,28	35.585,98	0,00
Cuenta de crédito 16	31/03/2017	80.000,00	0,00	15.777,27
Cuenta de crédito 17	31/12/2016	1.269.836,08	215.299,81	0,00
Cuenta de crédito 18	31/03/2017	240.000,00	0,00	28.134,29
Cuenta de crédito 19	31/12/2016	617.640,29	207.175,98	0,00
Cuenta de crédito 20	31/03/2017	120.000,00	0,00	12.648,96
Ajuste por coste amortizado	-	-	(5.709,00)	(6.987,08)
Saldo tarjeta	-	-	78,50	0,00
Deuda por intereses	-	-	542.149,98	0,00
Total		100.350.677,04	29.955.023,18	13.487.965,99

El tipo de interés medio de las cuentas de crédito corrientes y no corrientes durante los ejercicios 2013 y 2012 ascendió al 2,63% y al 3,22% anual respectivamente.

La Sociedad tiene saldos con entidades de crédito por préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (nota 6 y nota 7) con vencimiento a corto plazo por importe de 1.413.184,01 euros, cuyo importe a 31 de diciembre de 2012 ascendía a 1.379.591,31 euros. Los importes de dichos préstamos con vencimiento a largo plazo se encuentran incluidos en el epígrafe "Deudas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance (nota 14.1).

El tipo de interés medio de estos préstamos hipotecarios ascendió en los ejercicios 2013 y 2012 al 1,79% y al 2,91% anual, respectivamente.

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 la Sociedad tenía formalizados los siguientes préstamos hipotecarios a promotor:

Ejercicio 2013

Concepto	Vencimiento	Euros	
		Dispuesto Corto Plazo	Dispuesto Largo Plazo
Promoción Aragües del Puerto	29/03/2035	209,49	5.749,88
Promoción Formiche Alto	30/04/2040	27.070,66	607.020,80
Promoción El Grado	30/04/2028	0,00	0,00
Promoción Zuera	21/02/2035	24.041,29	574.300,07
Promoción Bronchales	16/11/2034	8.592,14	151.796,08
Promoción Lanaja	30/10/2036	4.867,60	74.133,53
Promoción Fabara	31/12/2027	28.571,97	264.536,79
Promoción Escucha	30/06/2029	37.538,13	369.854,82
Promoción Benabarre I	22/04/2037	32.033,81	916.422,85
Promoción Gea de Albarracín	20/12/2035	5.877,89	169.202,09
Promoción Estada	19/12/2035	2.878,95	0,00
Promoción Samper de Calanda	20/12/2035	2.789,64	80.303,28
Promoción Tardienta	28/11/2035	14.683,19	0,00
Promoción Estiche	30/08/2035	2.856,34	0,00
Promoción Villanueva de Gállego II	29/12/2039	0,00	1.920.242,79
Promoción Cañizar del Olivar	30/11/2026	17.482,33	180.611,25
Promoción Villarquemado	25/03/2037	17.222,77	534.915,40
Promoción Fuentes Claras	04/04/2036	1.277,49	32.790,14
Promoción Andorra IV	24/11/2039	5.102,04	1.252.720,33
Promoción Zaragoza VI	30/09/2040	6.000,00	0,00
Promoción Fraga	10/07/2034	5.129,91	134.814,95
Promoción Tauste	11/06/2036	48.705,56	1.316.065,62
Promoción Huesca II	02/06/2038	492,25	0,00
Promoción Calanda	21/05/2035	2.921,23	81.041,09
Promoción Binéfar II	29/09/2034	2.086,02	0,00
Promoción Binéfar III	03/06/2038	31.821,35	122.230,01
Promoción Villanueva de Gállego III	28/12/2038	73.660,00	885.883,29
Promoción Laspuña	01/06/2036	161,60	0,00
Promoción Sabiñánigo III	02/06/2038	10.054,06	282.434,16
Promoción Canfranc II	30/09/2038	45.874,41	1.202.927,10
Promoción Calatayud II	28/02/2035	122.455,78	2.865.966,19
Total		582.457,90	14.025.962,51

Ejercicio 2012

Concepto	Vencimiento	Euros	
		Dispuesto Corto Plazo	Dispuesto Largo Plazo
Promoción Aragüés del Puerto	29/03/2035	189,78	5.967,47
Promoción Formiche Alto	30/04/2040	21.570,79	704.117,39
Promoción El Grado	30/04/2028	0,00	0,00
Promoción Zuera	21/02/2035	21.786,44	681.311,67
Promoción Bronchales	16/11/2034	7.793,30	239.717,85
Promoción Lanaja	30/10/2036	4.383,09	76.669,45
Promoción Fabara	31/12/2027	26.764,61	284.702,05
Promoción Escucha	30/06/2029	34.465,48	417.544,22
Promoción Benabarre I	22/04/2037	28.801,18	1.033.974,70
Promoción Gea de Albarracín	20/12/2035	5.310,54	175.316,14
Promoción Estada	19/12/2035	2.601,07	85.868,77
Promoción Samper de Calanda	20/12/2035	2.520,38	83.205,06
Promoción Tardienta	28/11/2035	13.269,95	257.740,48
Promoción Estiche	30/08/2035	2.583,76	0,00
Promoción Villanueva de Gállego II	29/12/2039	0,00	3.301.366,75
Promoción Cañizar del Olivar	30/11/2026	17.129,08	194.607,05
Promoción Villarquemado	25/03/2037	15.479,60	552.872,10
Promoción Fuentes Claras	04/04/2036	1.152,08	33.952,18
Promoción Teruel IV	15/09/2039	0,00	282.764,48
Promoción Andorra IV	24/11/2039	0,00	1.923.509,89
Promoción Fraga	10/07/2034	5.218,70	139.576,77
Promoción Tauste	11/06/2036	44.148,85	1.362.006,90
Promoción Huesca II	02/06/2038	42.000,00	0,00
Promoción Calanda	21/05/2035	2.644,80	84.076,45
Promoción Binéfar II	29/09/2034	1.893,17	57.590,23
Promoción Binéfar III	03/06/2038	18.662,20	546.937,51
Promoción Villanueva de Gállego III	28/12/2038	5.979,36	2.291.283,28
Promoción Teruel VII	23/11/2049	0,00	205.329,25
Promoción Laspuña	01/06/2036	144,24	4.260,70
Promoción Sabiñánigo III	02/06/2038	5.197,58	292.264,41
Promoción Canfranc II	30/09/2038	14.063,25	1.348.013,09
Promoción Huesca III	30/09/2038	941,30	90.226,71
Promoción Calatayud II	28/02/2035	111.029,63	3.224.585,29
Total		457.724,21	19.981.358,29

La totalidad de las promociones destinadas a la venta gravadas con préstamos hipotecarios se corresponden con viviendas de protección oficial excepto las promociones de Fabara, El Grado, Cañizar del Olivar, Escucha, Formiche Alto y Fuentes Claras.

El tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a promotor ascendió en los ejercicios 2013 y 2012 al 2,32% y el 2,95% anual respectivamente.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

Concepto	2014	2015	2016	2017	2018	Resto	Total
Ptmos Mº. Industria	126.561,87	122.122,71	117.827,73	113.694,92	109.707,07	493.407,07	1.083.321,37
Otros	1.595,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.595,37
Total	128.157,24	122.122,71	117.827,73	113.694,92	109.707,07	493.407,07	1.084.916,74

Dicho detalle por vencimientos de las partidas que forma el epígrafe "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2012 es el siguiente:

Concepto	2013	2014	2015	2016	2017	Resto	Total
Ptmos Mº. Industria	0,00	122.122,71	117.839,26	113.694,92	109.707,07	581.959,89	1.045.323,85
Otros	242.455,77	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	242.455,77
Total	242.455,77	122.122,71	117.839,26	113.694,92	109.707,07	581.959,89	1.287.779,62

El detalle del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar", incluyendo únicamente pasivos financieros, es el siguiente

	2013	2012
Proveedores	3.633.791,42	4.276.667,63
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	307.400,82	1.698.034,36
Acreedores varios	386.565,03	24.775,48
Personal	2.414,39	0,00
Anticipos de clientes a largo plazo	1.573.130,60	1.573.130,60
Anticipos de clientes a corto plazo	1.056.262,63	2.910.396,02
Total	6.959.564,89	10.483.004,09

Del total del saldo registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes a corto plazo" a cierre del ejercicio 2013, un total de 494.894,34 euros se corresponden con las cantidades efectivamente cobradas así como las pendientes de cobro a corto plazo formalizadas en efectos, por las operaciones de venta pendientes de escriturar. Del citado importe, 447.194,33 euros son cobros en efectivo y 47.700,01 euros son efectos a corto plazo pendientes de vencimiento a la fecha de cierre. A cierre del ejercicio 2012 la cantidad correspondiente a operaciones de venta formalizadas ascendía a 2.348.413,02 euros, siendo 2.345.269,01 euros por cobros en efectivo y 3.144,01 euros por efectos a corto plazo pendientes de vencimiento a dicha fecha.

El saldo restante de este epígrafe corresponde fundamentalmente a anticipos recibidos por encargos, de los cuales a cierre del ejercicio 2013 y 2012 están pendientes de cobro 94.392,76 euros.

En el epígrafe "Anticipos de clientes a largo plazo" del cuadro superior adjunto se registran, tanto a cierre de 2013 como de 2012, cobros recibidos por encargos y por permutas por importe de 1.208.641,46 euros y 364.489,14 euros respectivamente.

14.3 – 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			
	2013		2012	
	Importe	%	Importe	%
Realizados dentro del plazo máximo legal	2.366.650,24	41,58%	17.808.933,71	82,02%
Resto	3.325.626,12	58,42%	3.903.808,91	17,98%
Total pagos del ejercicio	5.692.276,36	100,00%	21.712.742,62	100,00%
PMPE (días) de pagos	24,35		28,00	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el plazo máximo legal	530.064,31		156.653,72	

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.

En cuanto a los pagos realizados en el ejercicio que han superado el plazo máximo legal hay que señalar que, por importe de 1.474.070,66 euros en el ejercicio 2013 y 2.528.531,50 euros en el ejercicio 2012, se trata de pagos realizados en virtud de contratos anteriores a la entrada en vigor de la Ley 15/2010 con acuerdo de pago a 90 días.

Adicionalmente, respecto a los pagos de los realizados en el ejercicio con aplazamiento superior al plazo legal, y pese al elevado peso porcentual que suponen sobre el importe total de pagos efectuados en el ejercicio, debe señalarse que dichos pagos se han concentrado en un número reducido de operaciones, por cuanto han supuesto un 14,12% del total de los pagos realizados por la Sociedad en 2013.

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 75 días entre el 1 de enero de 2012 y el 31 de diciembre de 2012 y de 60 días a partir del 1 de enero de 2013.

14.4 – 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 que muestra su balance, así como de las líneas crediticias e hipotecarias detalladas en esta nota.

15 – ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

15.1 – Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

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

Saldos deudores:

	2013	2012
H.P. deudora por IVA	16.153,53	0,00
AA.PP. deudora por subvenciones concedidas (nota 12)	1.818.725,12	3.040.936,50
H.P. IVA diferido	40.536,84	115.157,46
Total	1.875.415,49	3.156.093,96

Saldos acreedores:

	2013	2012
H.P. acreedora por IVA	0,00	170.540,51
H.P. acreedora por retenciones practicadas	34.934,90	22.462,83
Organismos Seguridad Social	29.272,77	28.102,37
Otros	39.286,74	124.741,96
H. P. IVA diferido	40.536,84	115.157,46
Total	144.031,25	461.005,13

15.2 – 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 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
			(18.787.248,26)			(4.366.895,04)
Impuesto sobre Sociedades			(110.483,59)			(13.859,78)
Diferencias permanentes:						
Gastos no deducibles fiscalmente	3.593.211,46	0,00	3.593.211,46	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
-Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles fiscalmente	4.577.973,41	0,00	4.577.973,41	0,00	0,00	0,00
Gastos ampliación capital	0,00	0,00	0,00	0,00	(4.475,52)	(4.475,52)
-Con origen en ejercicios anteriores:						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	(1.017.065,36)	(1.017.065,36)	0,00	0,00	0,00
Aplicación del valor normal de mercado	0,00	(2.799,72)	(2.799,72)	0,00	0,00	0,00
Ajustes 1ª aplicación NPGC	0,00	(229.729,61)	(229.729,61)	0,00	0,00	0,00
Operaciones de venta a plazo	210.366,24	0,00	210.366,24	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	4.380.754,82	0,00	4.380.754,82
Base imponible (Resultado fiscal)			(11.765.775,43)			(4.475,52)

Ejercicio 2012

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
			(13.090.358,54)			(2.355.967,70)
Impuesto sobre Sociedades			(93.044,47)			(1.009,22)
Diferencias permanentes:						
Gastos no deducibles fiscalmente	154,04	(1.881.954,03)	(1.881.799,99)	0,00	0,00	0,00
Diferencias temporarias:						
-Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles fiscalmente	11.690.988,39	0,00	11.690.988,39	0,00	0,00	0,00
Pérdidas deterioro valor de participaciones	0,00	(2.472.078,83)	(2.472.078,83)	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	401.873,00	(427.227,92)	(25.354,92)
Gastos ampliación capital	0,00	0,00	0,00	0,00	(1.199,27)	(1.199,27)

-Con origen en ejercicios anteriores:						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	(1.934.786,43)	(1.934.786,43)	0,00	0,00	0,00
Aplicación del valor normal de mercado	0,00	(3.444,10)	(3.444,10)	0,00	0,00	0,00
Operaciones de venta a plazo	162.500,00	0,00	162.500,00	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	2.382.331,84	0,00	2.382.331,84
Base imponible (Resultado fiscal)			(7.622.023,97)			(1.199,27)

15.3 – 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:

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	(18.897.731,85)	(13.183.403,01)
Diferencias permanentes	3.593.211,46	(1.881.799,99)
Cuota al 30%	(4.591.356,12)	(4.519.560,90)
Bonificaciones		
Deducciones:		
Donaciones	(965,45)	(965,45)
Compensación bases imponibles negativas	0,00	0,00
Valoración activos/pasivos por Impuesto de Sociedades	4.499.462,12	4.427.481,88
Devolución liquidación I.S. 2003-2004	(17.624,14)	0,00
Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias	(110.483,59)	(93.044,47)

15.4 – Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Impuesto corriente:		
Por operaciones continuadas	(17.624,14)	0,00
Impuesto diferido:		
Por operaciones continuadas	(92.859,45)	(93.044,47)
Total gasto por impuesto	(110.483,59)	(93.044,47)

15.5 – Activos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Diferencias temporarias:		
Por ajustes de primera aplicación	0,00	1.015,92
Por gastos financieros no deducibles	6.647,75	3.957,03
Por limitación a la amortización 2013	412,32	0,00
Por otros gastos no deducibles fiscalmente	102.257,03	109.922,96
Por valoración de permutas	1.839.300,54	1.839.300,54
Por donaciones	144.780,02	145.619,93
Total activos por impuesto diferido	2.093.397,66	2.099.816,38

Los activos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos activos sean recuperados. El principal activo corresponde por importe de 1.836.000,00 euros a la cuota de Impuesto de Sociedades derivada de la adquisición por permuta de la parcela de suelo industrial indicada en la nota 7. Se estima que los beneficios a obtener derivados de la enajenación de dicha parcela serán superiores a los activos por impuesto diferido registrados.

En los ejercicios 2013 y 2012 la Sociedad ha generado diferencias temporarias deducibles por importe de 943.302,92 euros y 1.272.612,29 euros, respectivamente, en concepto de gastos financieros netos no deducibles, dicho importe podrá deducirse en los periodos impositivos que concluyan en los 18 años inmediatos y sucesivos en los términos y con los límites que se regulan en la normativa vigente. La Sociedad ha registrado en el ejercicio 2013 activo fiscal por este concepto por importe de 2.829,91 euros, en 2012 la activación por este concepto ascendió a 3.817,84 euros.

La Sociedad ha generado las siguientes bases imponibles negativas:

	Euros
Bases imponibles negativas:	
Ejercicio 2013	11.770.250,95
Ejercicio 2012	7.623.223,24
Ejercicio 2011	6.599.060,84
Ejercicio 2010	2.184.363,28
Ejercicio 2009	1.371.213,57
Total	29.548.111,88

Desde el ejercicio 2009 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. Los activos derivados de las bases imponibles negativas incluidas en el cuadro anterior y las deducciones pendientes de aplicar han sido registrados en el balance como un crédito con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal por importe de 100.715,06 euros, 59.927,80 euros en 2012 (nota 19.2).

15.6 – Pasivos por impuesto diferido registrados

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Diferencias temporarias:		
Por subvenciones recibidas	15.099,37	28.119,26
Por operaciones con venta a plazo	7,08	62.883,26
Por deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	16.314,04	16.314,04
Por donaciones	144.780,02	145.619,93
Total pasivos por impuesto diferido	176.200,51	252.936,49

Los pasivos por impuesto diferido indicados anteriormente han sido registrados en el balance por considerar que, conforme a la mejor estimación sobre los resultados futuros de la Sociedad, es probable que dichos pasivos sean realizados.

En el ejercicio 2012 la Sociedad consideró deducibles, en concepto de pérdidas por deterioro de valores representativos de su participación en el capital de otras entidades, la evolución negativa de los fondos propios de sociedades participadas de conformidad con lo contemplado en el apartado 3 del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto legislativo 4/2004, de 5 de marzo por lo que, a los efectos de cumplir con la obligación de aportar información establecida en el último párrafo de dicho precepto, se adjuntan los siguientes datos:

Ejercicio 2012

Sociedad	% de participación	Cantidad Deducida en 2012	Diferencia Fondos Propios en el ejercicio	Cantidades integradas en BI del periodo	Cantidades pendientes de integrar
PLHUS Plataforma Logística, S.L.	71,52%	1.135.132,69	(1.135.132,69)	-	2.910.683,13
Platea Gestión, S.A.	41,00%	1.311.568,11	(1.311.568,11)	-	2.527.330,84
Mondo Plaza, S.L.	49,00%	5.288,03	(25.378,03)	-	0,00
Total		2.451.988,83	(2.472.078,83)	-	5.438.013,97

En el ejercicio 2013, y en virtud de lo establecido en el apartado segundo uno del artículo 1 de la ley 16/2013, de 29 de octubre que deroga el mencionado apartado 3, no se han considerado deducibles deterioros en participaciones.

15.7 – 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 del ejercicio no se considera que existan contingencias de carácter fiscal de importe significativo no reflejadas en las cuentas anuales adjuntas (nota 13).

15.8 – 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.

16 - INGRESOS Y GASTOS

A – IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS

El desglose de la cifra de negocios de los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

Concepto	Euros
Promoción de viviendas Huesca II	8.251.235,39
Promoción de viviendas Calatorao	2.809,92
Promoción de viviendas Teruel III	16.319,31
Promoción de viviendas Teruel IV	640.671,40
Promoción de viviendas Teruel VI	280.661,57
Promoción de viviendas Huesca III	113.960,01
Promoción de viviendas Villanueva de Gállego II	119.224,42
Arrendamiento suelo industrial en Zaragoza	43.054,80
Arrendamiento oficinas en Zaragoza	123.842,52
Arrendamiento garajes diversas localidades	8.056,96
Arrendamiento locales en Zaragoza	32.571,39
Arrendamiento locales en Teruel	5.797,90
Arrendamiento viviendas diversas localidades	219.285,88
Otros servicios	333.741,05
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS	10.191.232,52

Ejercicio 2012

Concepto	Euros
Promoción de viviendas Zaragoza I	61.032,00
Promoción de viviendas Calatayud II	93.502,14
Promoción de viviendas Lanaja	113.534,25
Promoción de viviendas Canfranc II	1.254.572,61
Promoción de viviendas Jaca VI	140.852,71
Promoción de viviendas Teruel III	2.243.361,69
Promoción de viviendas Teruel IV	4.237.496,71
Promoción de viviendas Teruel V	1.843.159,82
Promoción de viviendas Teruel VI	2.448.996,26
Promoción de viviendas Huesca III	8.886.024,63
Promoción de viviendas Zaragoza V	137.335,05
Promoción de viviendas Villanueva de Gállego II	2.101.963,31
Promoción de viviendas Villanueva de Gállego III	2.173.324,19
Centro educativo en Monzón	3.326.287,63
Centro educativo en Novallas	1.095.000,40
Centro educativo en Zaragoza (Miralbuena)	1.702.559,38
Arrendamiento suelo industrial en Zaragoza	42.399,00
Arrendamiento oficinas en Zaragoza	993.875,89
Arrendamiento garajes en Fraga	6.544,05
Arrendamiento garajes en Zaragoza	145,87
Arrendamiento local en Zaragoza	7.240,80
Arrendamiento locales en Teruel	5.597,44
Arrendamiento viviendas diversas localidades	51.343,63
Otros servicios	248.637,22
TOTAL CIFRA DE NEGOCIOS	33.214.786,68

La distribución de la cifra de negocios por líneas de actuación de la empresa es la siguiente:

Concepto	2013		2012	
	Importe	Importe	Importe	%
Venta de viviendas y anejos vinculados	9.094.537,00	89,24%	24.554.156,03	73,92%
Venta de locales y anejos no vinculados	330.345,02	3,24%	1.180.999,34	3,56%
Equipamientos Públicos	0,00	0,00%	6.123.847,41	18,44%
Arrendamientos	432.609,45	4,25%	1.107.146,68	3,33%
Otros servicios	333.741,05	3,27%	248.637,22	0,75%
Total	10.191.232,52	100,00%	33.214.786,68	100,00%

La cifra de negocios se distribuye geográficamente tal y como se expone a continuación:

	2013	2012
Provincia de Huesca	8.561.664,31	13.862.976,13
Provincia de Teruel	1.091.882,96	10.887.397,19
Provincia de Zaragoza	537.685,25	8.464.413,36

La cifra de negocios se desglosa en los siguientes epígrafes:

	2013	2012
Ventas	9.424.882,02	31.859.002,78
Ingresos por arrendamientos	432.609,45	1.107.146,68
Prestación de servicios	333.741,05	248.637,22

B – CONSUMO DE MERCADERÍAS, MATERIAS PRIMAS Y OTRAS MATERIAS CONSUMIBLES

La composición de la partida "Aprovisionamientos" en los ejercicios 2013 y 2012 es la siguiente:

Concepto	2013	2012
Compras de terrenos y solares	74.160,67	1.901.672,88
Certificaciones de obra y gastos de promoción en curso	2.399.301,92	14.042.363,98
Compras de otros aprovisionamientos	0,00	7,58
Variación de existencias de terrenos y solares	(8.571.050,88)	2.295.529,14
Variación de existencias de otros aprovisionamientos	0,00	(7,58)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	4.867.429,97	9.075.376,25
Total	(1.230.158,32)	27.314.942,25

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2013 y 2012 se corresponden con compras nacionales.

C – CARGAS SOCIALES

La partida de cargas sociales que está incluida dentro del epígrafe "Gastos de personal" de la cuenta de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2013 y 2012 asciende a 293.342,14 euros y 313.337,07 euros, respectivamente, e incluye la seguridad social a cargo de la empresa y la Fundación Laboral de la Construcción, así como otros gastos de formación del personal, según detalle adjunto:

Concepto	2013	2012
Seguridad Social a cargo de la empresa	285.664,95	305.838,87
S.S. Fundación Laboral de la Construcción	2.294,16	2.632,97
Otros gastos sociales	5.383,03	4.865,23
Total	293.342,14	313.337,07

D – INDEMNIZACIONES

La línea de "Sueldos, salarios y asimilados" incluía a cierre del ejercicio 2012 indemnizaciones por despido por 295.420,62 euros. En el ejercicio 2013 no ha habido gastos por este concepto.

17 – INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros corresponden en su práctica totalidad a intereses devengados por deudas con entidades de crédito cuyo importe a cierre de los ejercicios 2013 y 2012 asciende a 2.619.682,11 euros y 3.463.448,39 euros, respectivamente.

Los ingresos financieros atienden fundamentalmente a la facturación realizada al Departamento de Sanidad, Bienestar Social y Familia y al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón, por los intereses devengados en el ejercicio por el aplazamiento de pago de las operaciones de entrega de centros sanitarios y educativos (nota 19.1).

La Sociedad ha activado como mayor valor de sus existencias los gastos financieros correspondientes a financiación específica o genérica directamente atribuibles a la construcción lo cual ha supuesto un ingreso financiero en los ejercicios 2013 y 2012 de 3.607,40 euros y 184.958,39 euros, respectivamente (nota 10).

18 – OTROS RESULTADOS

El importe registrado en este epígrafe en el ejercicio 2013 y en el ejercicio 2012 corresponde en su mayor parte a ingresos por penalizaciones a proveedores por incumplimientos contractuales.

19 – OPERACIONES Y SALDOS CON PARTES VINCULADAS

19.1. – Operaciones con vinculadas

El detalle de operaciones realizadas con partes vinculadas durante los ejercicios 2013 y 2012 es el siguiente:

Ejercicio 2013

	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Arrendamientos	0,00	5.797,90
Prestación de servicios	227.079,77	106.661,28
Otros ingresos	4.885,81	960,48
Ingresos financieros	1.446.875,97	20.724,32
Servicios recibidos	19.614,15	0,00

Ejercicio 2012

	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Ventas	6.123.847,41	0,00
Arrendamientos	668,20	5.597,44
Prestación de servicios	154.016,27	94.620,95
Otros ingresos	14.976,62	4.577,21
Ingresos financieros	1.299.133,64	0,00
Servicios recibidos	24.439,76	0,00

El importe reflejado como prestación de servicios a empresas del grupo y asociadas recoge los importes facturados por prestación de diversos servicios de gestión en función de lo establecido en los convenios suscritos con cada una de ellas.

El importe recogido como ingresos financieros de empresas del grupo corresponde principalmente a los intereses devengados por el aplazamiento de pago de las operaciones de entrega de centros sanitarios y educativos, según lo dispuesto en los acuerdos firmados a tal efecto (nota 17).

El importe de ingresos financieros de empresas asociadas corresponde a los intereses devengados por el préstamo participativo que la Sociedad ha concedido a Platea Gestión, S.A. (nota 9.3).

El importe de ventas a empresas del grupo del ejercicio 2012 correspondía en su totalidad a la entrega de tres Centros Educativos al Departamento de Educación, Universidad, Cultura y Deporte del Gobierno de Aragón.

19.2. – Saldos con vinculadas

El importe de los saldos netos que figuran en el balance adjunto con vinculadas asciende a los siguientes importes:

Ejercicio 2013

	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Inversiones a largo plazo (nota 9.3):		
Instrumentos de patrimonio	12.809.636,00	6.995.163,73
Créditos a empresas	100.715,06	875.000,00
Deudores comerciales:		
A largo plazo (nota 9.1)	1.597.423,57	0,00
A corto plazo (nota 9.2)	18.460.940,74	75.111,59
Inversiones a corto plazo:		
Otros activos financieros	714,73	(51,60)
Acreedores comerciales:		
A largo plazo	1.208.641,46	0,00
A corto plazo	705.460,49	0,00

Ejercicio 2012

	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas	Empresas Vinculadas
Inversiones a largo plazo (nota 9.3):			
Instrumentos de patrimonio	8.710.424,69	4.025.163,73	12.000,00
Créditos a empresas	59.927,80	1.845.000,00	0,00
Deudores comerciales:			
A largo plazo (nota 9.1)	18.520.691,95	0,00	0,00
A corto plazo (nota 9.2)	19.907.261,86	117.407,16	330.275,00
Inversiones a corto plazo:			
Créditos a empresas	75.636,09	0,00	0,00
Acreedores comerciales:			
A largo plazo	1.208.641,46	0,00	0,00
A corto plazo	728.245,65	1.364.080,26	0,00

En el epígrafe "Deudores comerciales a largo plazo empresas del grupo" correspondiente a los ejercicios 2013 y 2012 se recogen los importes pendientes de cobro derivados de la ejecución y entrega de diferentes centros sanitarios y educativos. En el epígrafe "Deudores comerciales a corto plazo empresas del grupo" se recogen fundamentalmente los importes pendientes de cobro a corto plazo por las operaciones antes mencionadas.

El epígrafe "Acreedores comerciales a largo plazo empresas del grupo" de los ejercicios 2013 y 2012 refleja los anticipos recibidos por la Sociedad para la ejecución de la obra del Cargadero de la Puebla de Híjar. En el epígrafe "Acreedores comerciales a corto plazo empresas del grupo" del ejercicio 2013 y 2012 se recogen principalmente saldos con el Gobierno de Aragón y con Plataforma Logística de Zaragoza PLAZA, S.A.

En el epígrafe "Acreedores comerciales a corto plazo con empresas asociadas" del ejercicio 2012 se recogía el importe pendiente de pago correspondiente a la liquidación definitiva del Sector 89/4 (Valdespartera) de Zaragoza realizada por Ecociudad Valdespartera Zaragoza, S.A. En 2013 esta sociedad ya no es asociada por lo que no incluimos información sobre la misma en esta nota.

Los saldos referentes a empresas vinculadas del ejercicio 2012 hacían referencia en su totalidad a saldos netos de deterioros mantenidos con La Senda del Valadín, S.A. (nota 9.2).

19.3. – Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección

Durante los ejercicios 2013 y 2012 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido cantidad alguna.

Las retribuciones percibidas en los ejercicios 2013 y 2012 por la Alta Dirección de la Sociedad en concepto de salario bruto han ascendido a 80.000,06 euros y 77.522,33 euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2013 y 2012 no se ha concedido a los miembros del Consejo de Administración ni a la Alta Dirección 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 2013 y 2012 es la siguiente:

	2013		2012	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	5	3	5	2

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

Durante el ejercicio 2013 ni los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad ni las personas vinculadas a los mismos, según se define en la Ley de Sociedades de Capital, han mantenido participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Los cargos o funciones que, en su caso, han ejercido los mismos en las citadas sociedades, son los siguientes:

	Sociedad	Cargo o función
D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero	PLHUS Plataforma Logística, S.L. Platea Gestión, S.A. Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. Zaragoza Alta Velocidad, S.A.	Consejero y Presidente Consejero y Presidente Consejero y Presidente Consejero y Presidente Consejero y Vicepresidente 2º
Dª. María Asunción Casabona Berberana	PLHUS Plataforma Logística, S.L. Promoción de Actividades Aeroportuarias, S.L.	Consejera Consejera
D. Juan Martínez Joaristi	Platea Gestión, S.A.	Consejero
D. Jesús Fernando Andreu Merelles	PLHUS Plataforma Logística, S.L. Expo Zaragoza Empresarial, S.A. La Senda del Valadín, S.A.	Consejero y Director-Gerente Consejero y Director-Gerente Consejero

20 – 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.

21 – OTRA INFORMACIÓN

21.1. – Personal

El número medio de personas empleadas en los ejercicios 2013 y 2012 distribuidas por categorías profesionales, así como el número de empleados a cierre de ejercicio distribuido por sexo y categoría es la siguiente:

Ejercicio 2013

Categorías	Media 2013	31/12/2013		
		Hombres	Mujeres	Total
Alta dirección	1,00	1	0	1
Resto personal directivo	3,00	3	0	3
Técnicos y profesionales científicos.	14,00	5	9	14
Administrativos	9,00	1	8	9
Total	27,00	10	17	27

Ejercicio 2012

Categorías	Media 2012	31/12/2012		
		Hombres	Mujeres	Total
Alta dirección	1,00	1	0	1
Resto personal directivo	3,00	3	0	3
Técnicos y profesionales científicos.	17,18	5	9	14
Administrativos	9,92	1	8	9
Total	31,10	10	17	27

21.2. – Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2013 y 2012, los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas han ascendido a 18.700,00 euros en ambos ejercicios. Ni los auditores de la Sociedad ni ninguna empresa del mismo grupo o vinculada con ellos ha facturado cantidad alguna adicional a la de los servicios de auditoría durante el ejercicio 2013.

21.3. – 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.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 se tenían formalizados los siguientes avales:

Ejercicio 2013

Beneficiario	Fecha	Importe
Ayuntamiento de Zaragoza	20/01/2006	104.551,02
Ayuntamiento de Zaragoza	01/08/2011	5.214,33
Ayuntamiento de Zaragoza	01/08/2011	21.417,36
Ayuntamiento de Zaragoza	31/10/2011	6.400,00
Ayuntamiento de Zaragoza	31/10/2011	1.200,00
Ayuntamiento de Zaragoza	09/07/2013	16.686,00
Total		155.468,71

Ejercicio 2012

Beneficiario	Fecha	Importe
Ayuntamiento de Zaragoza	20/01/2006	104.551,02
Agencia Tributaria	18/01/2008	555.548,51
Ayuntamiento de Zaragoza	01/08/2011	5.214,33
Ayuntamiento de Zaragoza	01/08/2011	21.417,36
Ayuntamiento de Zaragoza	01/08/2011	3.205,85
Ayuntamiento de Zaragoza	07/09/2011	11.794,15
Ayuntamiento de Zaragoza	31/10/2011	6.400,00
Ayuntamiento de Zaragoza	31/10/2011	1.200,00
Total		709.331,22

La Sociedad tiene formalizados seguros para cada una de las promociones que desarrolla para garantizar las entregas a cuenta realizadas por los futuros adquirentes de las unidades inmobiliarias hasta la escrituración de las mismas.

22 – 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 la lectura de las presentes cuentas anuales.

En Zaragoza, a 26 de febrero de 2014.



Fdo.: D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero



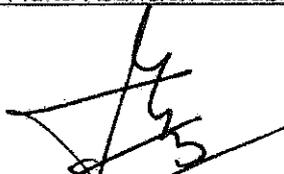
Fdo.: D. Juan Martínez Joaristi



Fdo.: D^a. María Asunción Casabona Berberana



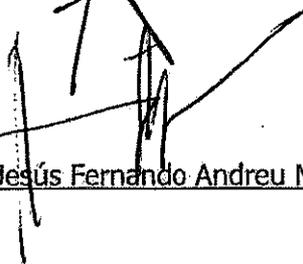
Fdo.: D. José León García Aldea



Fdo.: D^a. María Belén Corcoy de Febrer



Fdo.: D^a. Paula Bardavío Domínguez



Fdo.: D. Jesús Fernando Andreu Merelles



Fdo.: D. Fernando Beltrán Blázquez

Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., (Sociedad Unipersonal)

Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2013

Suelo y Vivienda de Aragón se ha convertido, tras más de diez años de actividad, en un instrumento estratégico para el Gobierno de Aragón, desarrollando su actividad bajo los siguientes parámetros:

1. Promoción de viviendas protegidas.
2. Desarrollo de suelo residencial.
3. Desarrollo de suelo industrial.
4. Edificios de oficinas explotados en régimen de arrendamiento.
5. Ejecución de equipamientos públicos.
6. Actuaciones de rehabilitación de edificios singulares.
7. Ejecución de infraestructuras.

El objetivo de Suelo y Vivienda de Aragón pasa por desarrollar todos estos proyectos manteniendo un equilibrio financiero que permita asegurar la viabilidad de la empresa, de forma que constituya una herramienta eficaz para desarrollar iniciativas de interés público. Los aspectos más relevantes de la actividad de la Sociedad en el ejercicio 2013 han sido los siguientes:

Promoción de viviendas protegidas

La promoción de viviendas protegidas ha sido de nuevo la principal área de negocio de Suelo y Vivienda de Aragón en el ejercicio 2013, cumpliendo de esta forma el principal objeto social que impulsó su nacimiento: "La adquisición y gestión de suelo y patrimonio inmobiliario para su venta o alquiler, preferentemente de protección oficial".

Este esfuerzo, siempre en colaboración con los ayuntamientos y en sintonía con la política urbanística y de vivienda del Gobierno de Aragón, ha contribuido a satisfacer esta demanda social en las tres provincias aragonesas, incidiendo especialmente en los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda. De esta forma, en el ejercicio 2013 Suelo y Vivienda de Aragón ha entregado 77 viviendas, manteniendo a cierre del ejercicio promociones en curso de edificación que suponen un total de 31 nuevas viviendas.

Durante el ejercicio 2013 se ha continuado la comercialización de viviendas a través del alquiler con opción de compra, disponiendo de 82 viviendas alquiladas cierre del ejercicio. Mediante esta fórmula, que permite responder eficazmente a las necesidades de una parte de nuestros clientes, se pretende favorecer la materialización de nuevas escrituraciones y permitir la puesta en valor de los activos de la Sociedad. Esta nueva oportunidad, junto al desarrollo de la vivienda social, jugará en los próximos ejercicios un papel decisivo en la orientación del más relevante campo de actuación de Suelo y Vivienda de Aragón.

Desarrollo de suelo residencial

Suelo y Vivienda de Aragón se ha esforzado igualmente en el desarrollo urbanístico de suelos con el objeto de convertirlos en aptos para la edificación de viviendas de protección. Actualmente mantiene un buen número de proyectos de esta tipología en diferentes localidades de nuestra Comunidad.

Desarrollo de suelo industrial

La política de desarrollo de suelo industrial se ha afianzado como una herramienta eficaz para la promoción de espacios de calidad que den respuesta a las necesidades de suelo de las empresas aragonesas y favorezcan la implantación de nuevas iniciativas en la Comunidad Autónoma, contribuyendo a la generación de empleo y competitividad. Por ello, Suelo y Vivienda de Aragón ha promovido en los últimos ejercicios la Plataforma Logística de Fraga, además de diversos polígonos industriales y mantiene una participación del 77,59% en PLHUS Plataforma Logística S.L., empresa promotora de la Plataforma Logística de Huesca y de un 48,76% en Platea Gestión, S.A., empresa que gestiona la Plataforma Logística de Teruel.

En la actualidad, y debido a que este mercado atraviesa un momento de especial contención de la demanda, la Sociedad ha optado por no desarrollar nuevos proyectos de esta tipología, centrandos sus esfuerzos en la comercialización y puesta en uso de las instalaciones ya ejecutadas.

Edificios de oficinas explotados en régimen de arrendamiento

Como en el caso del suelo industrial, el desarrollo y gestión de edificios destinados a actividades empresariales constituye una oportunidad para que Suelo y Vivienda de Aragón, en el ámbito de la actividad inmobiliaria y en la medida de sus posibilidades, pueda contribuir a dinamizar la actividad económica de nuestra Comunidad.

Por ello, Suelo y Vivienda de Aragón posee diversas instalaciones de este tipo en régimen de arrendamiento entre los que destacan tres edificios de oficinas situados en Zaragoza que en conjunto suponen más de 15.000 metros cuadrados de superficie.

Actuaciones de rehabilitación de edificios singulares

Suelo y Vivienda de Aragón ha procedido en el ejercicio 2013 a la adquisición del edificio de la Estación Internacional de Canfranc. Una vez adquirido se ha

dispuesto una batería de acciones para su puesta en valor y se han programado trabajos de mantenimiento y conservación. La Estación de Canfranc presenta un estado de gran deterioro que no ha permitido la continuidad del edificio en condiciones de uso.

Como objetivo inmediato se han acometido en 2013 los trabajos de mantenimiento y conservación imprescindibles que permitieran organizar visitas y actividades públicas, y evitar nuevos deterioros del edificio.

Se han llevado adelante diversas actividades para difundir su conocimiento y la importancia artística, cultural e histórica de este bien (entre los que destaca la participación en la promoción de los documentales "El Rey de Canfranc" y "La Estación Espía"). Se ha creado un espacio expositivo en el vestíbulo del edificio y dotado de suministros básicos como electricidad, telefonía y sistema de vigilancia. La campaña de visitas se inició en julio de 2013 y ha permitido que más de 14.000 personas hayan participado en el programa de visitas guiadas.

Se han impulsando diversas iniciativas, en primer lugar para la realización de estudios con los que valorar la forma más apropiada de acometer la rehabilitación de la Estación, y en segundo lugar con el objeto de establecer foros y marcos de colaboración en los que aportar ideas y propuestas de planificación en lo relativo a la actuación "Estación de Canfranc" con el fin de evaluar los usos más acordes para su dinamización y puesta en valor, siendo éste el objetivo último de estas actuaciones.

Suelo y Vivienda de Aragón no permanece ajena a la particular y difícil situación del mercado inmobiliario y de la coyuntura económica general a corto y medio plazo. Las principales consecuencias de ello se relacionan con la contracción de la demanda y la dificultad para la obtención de financiación por parte de sus clientes.

La Sociedad, gracias a una estrategia basada en el desarrollo de productos inmobiliarios de coste moderado, ha logrado un posicionamiento que le permite afrontar el actual escenario económico garantizando la continuidad de su actividad como instrumento estratégico del Gobierno de Aragón para el impulso de iniciativas de interés público.

Pese a ello, y con el objeto de dar respuesta a las dificultades que el actual contexto plantea, la actuación de la Sociedad se ha orientado de forma prioritaria en torno a las siguientes líneas de actuación:

1. Intensificación de las labores de comercialización, especialmente de los inmuebles mantenidos en cartera, con el objetivo de incrementar los ingresos obtenidos.
2. Aplicación de nuevas medidas de racionalización y contención del gasto.
3. Acompañamiento de las nuevas decisiones de inversión a las necesidades de la demanda en cuanto a volumen y características del producto.

El análisis de los estados financieros de Suelo y Vivienda de Aragón debe realizarse considerando la gran cantidad y diversidad de proyectos desarrollados por la Sociedad. Igualmente, y como es habitual en el negocio inmobiliario, debe incidirse en

las excepcionales características del ciclo productivo de la Sociedad, cuya duración es superior a un año en la práctica totalidad de los casos, pudiendo alcanzar horizontes de 10 años o superiores en los desarrollos de suelo.

Por todo ello se hace necesario acudir a la financiación ajena, ya que al tener un periodo de maduración de desarrollo de las actuaciones a medio y largo plazo, se precisa que la financiación sea adecuada a estos plazos. Una parte importante de las fuentes de financiación ajenas están formalizadas a largo plazo lo que garantiza a la Sociedad tener la liquidez suficiente para acometer las nuevas inversiones y tener cubiertos los posibles desfases que se puedan producir en el flujo de caja.

El análisis de la situación financiera nos da los siguientes indicadores:

Concepto	2013
Solvencia a Largo Plazo	2,09
Endeudamiento	0,97

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.

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 26 de febrero de 2014.



Fdo.: D. Rafael Fernández de Alarcón Herrero



Fdo.: D. Juan Martínez Joaristi



Fdo.: Dª. María Asunción Casabona Berberana



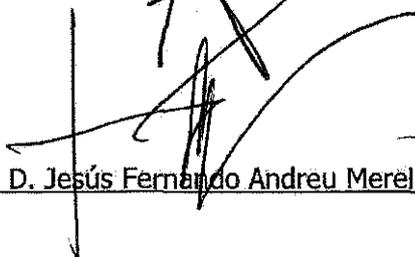
Fdo.: D. José León García Aldea



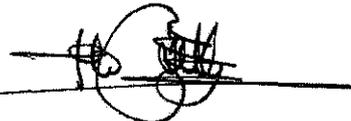
Fdo.: Dª. María Belén Corcoy de Febrer



Fdo.: Dª. Paula Bardavío Domínguez



Fdo.: D. Jesús Fernando Andreu Merelles

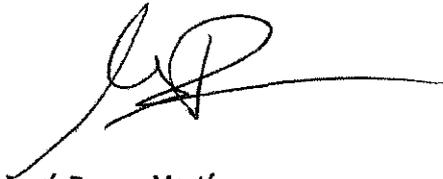


Fdo.: D. Fernando Beltrán Blázquez

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., (Sociedad Unipersonal) procede a formular las presentes cuentas anuales e informe de gestión correspondientes al ejercicio 2013, recogidas en 60 y 5 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.

26 de febrero de 2014

La Secretaria del Consejo (no consejera)

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' and 'J' followed by a long horizontal stroke.

D^a. María José Ponce Martínez

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Periodo: 2013.DIC

Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2013	Año 2013
1. Importe neto de la cifra de negocios	13.902.113,50	10.191.232,52
a) Ventas	13.637.291,87	9.857.491,47
b) Prestaciones de servicios	264.821,63	333.741,05
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación	-10.609.019,92	-31.941.405,36
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	4.343.391,48	7.161.821,71
4. Aprovisionamientos	-4.587.218,69	1.230.158,32
a) Consumo de mercaderías		8.496.890,21
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles		-2.399.301,92
c) Trabajos realizados por otras empresas	-4.587.218,69	-4.867.429,97
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		
5. Otros ingresos de explotación	164.980,73	3.866.802,84
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	20.000,00	37.870,14
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	144.980,73	3.828.932,70
6. Gastos de personal	-1.409.010,70	-1.345.444,23
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.110.672,99	-1.052.102,09
b) Cargas sociales	-298.337,71	-293.342,14
c) Provisiones		
7. Otros gastos de explotación	-1.734.947,37	-2.386.701,29
a) Servicios exteriores	-1.245.347,52	-1.468.954,00
b) Tributos	-581.359,05	-781.156,43
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales	91.759,20	-136.590,86
d) Otros gastos de gestión corriente		
8. Amortización del inmovilizado	-664.097,49	-458.137,62
a) Amortización del inmovilizado intangible	-9.171,46	-10.727,42
b) Amortización del inmovilizado material	-50.921,23	-37.794,02
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-604.004,80	-409.616,18
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras		166.534,74
10. Excesos de provisiones		
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	101.780,35	-1.895.002,40
a) Deterioros y pérdidas	101.780,35	-1.895.002,40
a1) Del inmovilizado intangible		
a2) Del inmovilizado material	101.780,35	-140.662,60
a3) De las inversiones inmobiliarias		-1.754.339,80
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	0,00
b1) Del inmovilizado intangible		
b2) Del inmovilizado material		
b3) De las inversiones inmobiliarias		
12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
13. Otros resultados	0,00	1.243.465,68
Gastos excepcionales		-0,66
Ingresos excepcionales		1.243.466,34
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)	-492.028,11	-14.166.675,09
14. Ingresos financieros	1.539.756,32	1.476.541,70
a) De participaciones en instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a1) En empresas del grupo y asociadas		
a2) En terceros		
b) De valores negociables y otros instrumentos financieros	1.539.756,32	1.476.541,70
b1) De empresas del grupo y asociadas	1.539.756,32	1.467.600,29
b2) De terceros		8.941,41
15. Gastos financieros	-4.728.324,50	-2.619.682,11
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-4.728.324,50	-2.619.682,11
c) Por actualización de provisiones		
16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros	0,00	0,00
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
17. Diferencias de cambio		
18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros	0,00	-3.591.523,75
a) Deterioros y pérdidas		-3.592.035,79
b) Resultados por enajenaciones y otras		512,04
19. Incorporación al activo de gastos financieros		3.607,40
A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)	-3.188.568,18	-4.731.056,76
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)	-3.680.596,29	-18.897.731,85
20. Impuestos sobre beneficios	73.400,43	110.483,59
A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)	-3.607.195,86	-18.787.248,26
21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos		
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)	-3.607.195,86	-18.787.248,26

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Periodo: 2013.DIC

Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto	Real
	Administrativo	
	Año 2013	Año 2013
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos	-3.680.596,29	-18.897.731,85
2. Ajustes del resultado	3.345.539,49	19.034.053,18
a) Amortización del inmovilizado (+)	664.097,49	458.137,62
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	-136.952,54	21.630.191,91
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		4.867.429,97
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	-35.172,19	10.933.856,36
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)		341.867,39
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)	-101.780,35	1.895.002,40
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		3.592.035,79
c) Variación de provisiones (+/-)	-225.192,91	-205.276,53
d) Imputación de subvenciones (-)	-144.980,73	-3.991.479,84
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-1.617.184,83	-1.480.149,10
h) Gastos financieros (+)	4.805.753,01	2.619.682,11
i) Diferencias de cambio (+/-)		2.947,01
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+)		
3. Cambios en el capital corriente	21.431.434,56	19.746.858,66
a) Existencias (+/-)	5.912.300,63	5.274.676,41
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	18.650.448,93	18.399.134,14
c) Otros activos corrientes (+/-)		-6.452,89
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	-3.131.315,00	-3.840.413,08
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		-149.086,06
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		69.000,14
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	-3.408.369,74	-1.052.580,72
a) Pagos de intereses (-)	-4.767.755,49	-2.732.829,91
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	1.359.385,75	1.662.594,59
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		17.654,60
e) Otros pagos/cobros (-/+)		
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)	17.688.008,02	18.830.599,27
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
6. Pagos por inversiones (-)	-6.605.756,00	-6.544.829,21
a) Empresas del grupo y asociadas	-6.597.956,00	-6.500.663,13
b) Inmovilizado intangible		-14.183,16
c) Inmovilizado material		-2.083,76
d) Inversiones inmobiliarias		
e) Otros activos financieros	-7.800,00	-27.899,16
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
7. Cobros por desinversiones (+)	75.000,00	98.162,28
a) Empresas del grupo y asociadas		75.108,49
b) Inmovilizado material		
c) Inversiones inmobiliarias		
d) Otros activos financieros	75.000,00	23.053,79
e) Activos no corrientes mantenidos para venta		
f) Inmovilizado intangible		
g) Otros activos		
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)	-6.530.756,00	-6.446.666,93
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio	8.990.456,00	7.328.460,88
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	6.597.956,00	6.495.524,48
b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-)		
c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-)		
d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+)		
e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+)	2.392.500,00	832.936,40
10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	-20.147.708,02	-19.672.476,87
a) Emisión	12.505.316,31	13.682.181,62
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	12.505.316,31	13.682.181,62
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
4. Otras deudas (+)		
b) Devolución y amortización de	-32.653.024,33	-33.354.658,49
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-32.653.024,33	-33.354.658,49
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Otras deudas (-)		
11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio	0,00	0,00
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)	-11.157.252,02	-12.344.015,99
D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio		
E) Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes	0,00	39.916,35
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		31.634,83
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.		71.551,18

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.
LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - BALANCE DE SITUACIÓN

Periodo: 2013.DIC

Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2013	Año 2013
ACTIVO NO CORRIENTE	70.113.850,88	55.158.121,88
I. Inmovilizado intangible	8.432,95	21.062,35
1. Investigación y Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas	8.432,95	21.062,35
6. Otro inmovilizado intangible		
7. Anticipos		
II. Inmovilizado material	1.934.282,34	1.550.056,25
1. Terrenos	743.146,71	577.417,52
2. Construcciones	984.789,53	764.493,66
3. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	206.346,10	208.145,07
4. Inmovilizado en curso		
5. Anticipos		
III. Inversiones inmobiliarias	36.142.799,50	29.069.161,41
1. Terrenos	12.014.923,16	8.016.180,86
2. Construcciones	24.127.876,34	21.052.980,55
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	24.397.484,70	20.780.514,79
1. Instrumentos de patrimonio	24.357.791,52	19.804.799,73
2. Créditos a empresas	39.693,18	975.715,06
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
V. Inversiones financieras a largo plazo	38.069,41	46.505,85
1. Instrumentos de patrimonio	12.000,00	
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	26.069,41	46.505,85
VI. Activos por impuesto diferido	2.054.841,42	2.093.397,66
VII. Deudas comerciales no corrientes	5.537.940,56	1.597.423,57
1. Deudores comerciales no corrientes		
2. Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo	5.537.940,56	1.597.423,57
ACTIVO CORRIENTE	170.317.569,47	143.255.209,30
I. Activos no corrientes mantenidos para la venta	0,00	0,00
1. Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		
Resto de Inmovilizado		
2. Inversiones financieras		
3. Existencias y otros activos		
II. Existencias	154.611.773,60	121.949.982,10
1. Comerciales	1.134.904,93	985.178,02
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	52.297.830,47	44.750.655,48
3. Productos en curso	12.373.189,49	3.310.178,41
4. Productos terminados	88.805.848,71	72.903.970,19
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	15.615.795,87	21.120.567,30
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	389.832,49	469.508,14
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	15.220.963,38	18.536.052,33
3. Deudores Varios	5.000,00	239.559,66
4. Personal		31,68
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		1.875.415,49
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo	0,00	663,13
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		663,13
V. Inversiones financieras a corto plazo	75.000,00	91.474,49
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	75.000,00	91.474,49
VI. Periodificaciones a corto plazo	5.000,00	20.971,10
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	10.000,00	71.551,18
1. Tesorería	10.000,00	71.551,18
2. Otros activos líquidos equivalentes		
TOTAL ACTIVO	240.431.420,35	198.413.331,18

PATRIMONIO NETO	140.301.202,81	103.526.478,25
A-1) Fondos propios	128.585.311,04	97.941.216,38
I. Capital	134.190.991,12	134.093.035,12
1.Capital escriturado	134.190.991,12	134.093.035,12
2.(Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	13.655.682,14	13.651.579,83
1.Legal y estatutarias	1.770.567,39	1.770.567,39
2.Otras reservas	11.885.114,75	11.881.012,44
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	-15.654.166,36	-31.016.150,31
1.Remanente		
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-15.654.166,36	-31.016.150,31
VI. Otras aportaciones de socios		
VII. Resultado del ejercicio	-3.607.195,86	-18.787.248,26
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		
A.2) Ajustes por cambio de valor	0,00	0,00
I. Activos financieros disponible para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Otros		
A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	11.715.891,77	5.585.261,87
A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros		
PASIVO NO CORRIENTE	23.129.933,82	30.197.268,82
FPT cobertura del conjunto de operaciones		
I. Provisiones a largo plazo	0,00	152.369,87
1.Obligaciones por prestaciones a largo plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisión por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones		152.369,87
II. Deudas a largo plazo	22.945.474,48	29.868.698,44
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	22.931.691,80	29.779.222,81
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	13.782,68	89.475,63
III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo		
IV. Pasivos por impuesto diferido	184.459,34	176.200,51
V. Periodificaciones a largo plazo		
PASIVO CORRIENTE	77.000.283,72	64.689.584,11
I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		
II. Provisiones a corto plazo	367.036,78	674.032,06
1.Obligaciones por prestaciones a corto plazo al personal		
2.Actuaciones medioambientales		
3.Provisiones por reestructuración		
4.Provisiones por desmantelamiento, retiro o rehabilitación del inmovilizado		
5.Resto de provisiones	367.036,78	674.032,06
III. Deudas a corto plazo	72.753.115,83	56.911.955,91
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	71.669.794,44	55.827.039,17
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	1.083.321,39	1.084.916,74
IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo		
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	3.880.131,11	7.103.596,14
1.Proveedores	800.081,64	3.633.791,42
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas	1.671.967,55	307.400,82
3.Acreedores varios	15.000,00	386.565,03
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		2.414,39
5.Pasivos por impuesto corriente		
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	279.274,81	144.031,25
7.Anticipos de clientes	1.113.807,11	2.629.393,23
VI. Periodificaciones a corto plazo		
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	240.431.420,35	198.413.331,18

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.
REAL 2013 - PAIF

€ - Datos acumulados

Periodo:

2013.DIC

Entidad:

SVA

Descripción de los proyectos a realizar (1)	Código (2)	Fecha inicial (3)	Fecha final (3)	Coste total (4)	IMPORTE INVERTIDO HASTA 31/12/2012	IMPORTE INVERTIDO AÑO 2013
JACA 5 LLANO DE LA VICTORIA 11.1	6	2009	2016	1.626.739,88	64.419,37	1.779,00
HUESCA AVDA MARTÍNEZ VELASCO	6	2002	2013	6.824.987,15	5.946.005,87	878.981,28
TERUEL PARCELA B1 Y A1X	6	2008	2013	1.792.746,36	1.792.814,17	-67,81
TERUEL PARC. KJ2 Y NM	6	2008	2013	3.614.377,42	3.614.505,21	-127,79
TERUEL PARC. HG3	6	2008	2013	1.470.774,62	1.470.777,57	-2,95
TERUEL PARC. 2B 22	6	2008	2013	2.227.240,46	2.204.332,41	22.908,05
ZARAGOZA 6 - DOCTOR IRANZO	6	2010	2014	3.166.209,87	567.923,12	1.413.043,13
ZARAGOZA 7 - VALDEFIERRO R1	6	2012	2015	7.026.326,85	95,00	6.827,51
ZARAGOZA 8 - VALDEFIERRO R2	6	2012	2015	5.695.389,66	95,00	40.974,74
ZARAGOZA 9 - VALDEFIERRO R3	6	2012	2015	7.579.176,28	95,00	6.852,99
ZARAGOZA 10 - VALDEFIERRO R4	6	2012	2013	7.696,11		7.696,11
ZARAGOZA - VALDEFIERRO	6	2002	2013	8.536.637,57	8.403.600,85	133.036,72
HUESCA - CUARTEL LA MERCED	6	2007	2017	14.186.739,83	4.571.487,86	8.276,70
ZARAGOZA - VALDESPARTEA PARCELA 81	6	2003	2013	1.579.377,02	1.578.477,02	900,00
FRAGA - PLATAFORMA LOGÍSTICA	6	2002	2013	37.988.206,69	38.062.694,63	-74.487,94
MAGALLÓN - EL MONTECILLO	6	2007	2013	2.026.843,69	2.477.774,80	-450.931,11
ESTACIÓN INTERNACIONAL DE CANFRANC	6	2002	2015	12.551.774,70	8.551.774,70	485.890,50
PLUS PLATAFORMA LOGÍSTICA, S.L.	1	2006	2020	45.798.668,00	11.898.668,00	4.500.000,00
PLATEA GESTIÓN, S.A.	1	2004	2016	19.570.000,00	4.100.000,00	2.970.000,00
PLATEA GESTIÓN, S.A.	2	2012	2013	2.720.000,00	1.845.000,00	875.000,00
Total				185.989.912,16	97.150.540,58	10.826.549,13

Participaciones financieras	1			65.368.668,00	15.998.668,00	7.470.000,00
Préstamos	2			2.720.000,00	1.845.000,00	875.000,00
Inmovilizado Material	3			0,00	0,00	0,00
Inmovilizado Intangible	4			0,00	0,00	0,00
Inversión Inmobiliaria	5			0,00	0,00	0,00
Existencias	6			117.901.244,16	79.306.872,58	2.481.549,13
Encargos/Encomiendas	7			0,00	0,00	0,00

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS CONCEDIDAS

Corrientes

Entidad de destino	Importe	Descripción

Capital

Entidad de destino	Importe	Descripción

SUBVENCIONES Y TRANSFERENCIAS RECIBIDAS

Corrientes

Entidad Concedente	Importe	Descripción
Seguridad Social	3.987,50	Cursos de formación bonificados

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción

SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2013 - PARTICIPACIONES
€ - Datos acumulados

Periodo:

2013.DIC

Entidad:

SVA

SOCIEDADES PARTICIPADAS

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos
PLATEA GESTION, S.A.	48,76%	Ayuntamiento de Teruel (10%) y Diputación Provincial de Teruel (6%) Sepides(17,24%)
PLHUS PLATAFORMA LOGISTICA, S.L.	77,59%	Ayuntamiento de Huesca resto de participación (22,41%)
LA SENDA DEL VALADIN	19,67%	Ayuntamiento de Teruel (80,33%)