

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

---

---

**SOCIEDADES MERCANTILES**

**Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U**



VITELIO MANUEL TENA PIAZUELO, en su calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración de CORPORACIÓN EMPRESARIAL PÚBLICA DE ARAGÓN, S.L.U., con domicilio social en Zaragoza, Avda. Ranillas, número 3, y titular del C.I.F. número B-99190506,

### **CERTIFICA**

Que en el Libro de Actas de la Sociedad figura formalizada y firmada la correspondiente a la sesión de dicho órgano celebrada en Zaragoza, día 30 de mayo de 2017, a las 12:00 horas, en Sede del Gobierno de Aragón, Edificio Pignatelli, número 36 (CÚPULA GUARA) convocado por correo electrónico en fecha 22 de mayo de 2017, contando con la presencia de los siguientes miembros del Consejo de Administración:

- Dña. Marta Gastón Menal
- D. Félix Asín Sañudo
- D. Fernando Gimeno Marín
- D. Joaquín Olona Blasco, válidamente representado en Dña. Marta Gastón Menal.
- D. José Luis Soro Domingo
- D. Rafael Hernández Assiego

Todos los Consejeros presentes o representados, aceptaron los puntos incluidos en el Orden del Día, contando además con la presencia del Vicesecretario no Consejero y Letrado Asesor del Consejo de Administración, D. Luis Biendicho Gracia, y de D. Vitelio Manuel Tena Piazuelo, quien levantó acta, en la que consta adoptado por unanimidad el siguiente:

### **ACUERDO**

**"1.1.6. Aprobación de las cuentas anuales del ejercicio 2016 de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U.**

***Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U., en su condición de socio único de la mercantil Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. 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 por unanimidad las siguientes decisiones:**

**- Aprobar las cuentas anuales de la empresa pública Suelo y Vivienda de Aragón, S.L.U. correspondientes al ejercicio 2016 integradas por Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el 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 2016 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.**

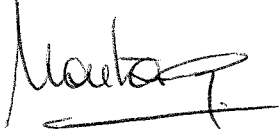
**A la vista del resultado de 14.582.712,84 € de pérdidas obtenido por la Sociedad durante el ejercicio cerrado a fecha 31 de diciembre de 2016 se acuerda que dicho resultado se destine a resultados negativos de ejercicios anteriores.**

**- Aprobar la gestión social llevada a cabo durante el ejercicio 2016 por los órganos de administración de la sociedad cuyas cuentas anuales son objeto de aprobación."**

Al final de la sesión, se redactó acta continente de los antecitados acuerdos, siendo debidamente aprobada por unanimidad de los presentes y firmada por el Secretario no Consejero con el Visto Bueno de la Presidenta.

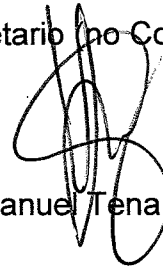
Y para que conste, expido la presente certificación, en Zaragoza, a 30 de mayo de 2017, con el Visto Bueno de la Presidenta del Consejo de Administración.

VºBº La Presidenta



Marta Gastón Menal

El Secretario (no Consejero)



Vitelio Manuel Tena Piazuelo



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

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE,  
CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN  
DEL EJERCICIO 2016**

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

## INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE DE CUENTAS ANUALES

Al socio único de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal:

### **Informe sobre las cuentas anuales**

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal, que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2016, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

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

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

#### *Responsabilidad del auditor*

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

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de la entidad de las cuentas anuales, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales tomadas en su conjunto.

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

### Opinión


En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la sociedad Suelo y Vivienda de Aragón, S.L., Sociedad Unipersonal a 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

### Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2016 contiene las explicaciones que los administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2016. 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.

17 de marzo de 2017

Villalba, Envid y Cía., Auditores, S.L.P.  
Nº R.O.A.C. S0184  
Protocolo: VEC/A/17/2017



Alberto Abril García de Jalón

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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

Año 2017 Nº 08/17/00297  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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



Javier Campos Leza

**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS  
AUDITORES, S.L.

Año 2017 Nº 08/17/00588  
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

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

**BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2016	Balance a 31/12/2015	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	Balance a 31/12/2016	Balance a 31/12/2015
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>43.061.029,34</b>	<b>50.552.332,72</b>	<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>57.726.374,54</b>	<b>69.820.522,41</b>
Inmovilizado intangible	Nota 5	43.794,16	17.068,72	FONDOS PROPIOS	Nota 11	53.840.962,48	65.043.675,32
Aplicaciones informáticas		43.794,16	17.068,72	Capital		65.043.675,32	136.293.035,12
<b>Inmovilizado material</b>	Nota 6	<b>1.366.236,35</b>	<b>1.406.338,83</b>	Capital escrutado		65.043.675,32	136.293.035,12
Terrenos y construcciones		1.201.065,09	1.230.259,05	Reservas		-	13.650.157,56
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		165.171,26	176.079,78	Legajo y estatutarias		-	1.770.567,39
<b>Inversiones inmobiliarias</b>	Nota 7	<b>40.067.291,22</b>	<b>38.480.529,52</b>	Otras reservas		-	11.879.590,17
Terrenos		11.421.525,67	10.809.495,64	Resultados de ejercicios anteriores		-	(71.512.595,03)
Construcciones		28.645.765,55	27.671.033,88	Otras aportaciones de socios	Nota 3	3.380.000,00	1.763.902,00
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	Notas 9.1 y 19.2	<b>6.488.454,86</b>	<b>10.650.837,47</b>	Resultado del ejercicio	Nota 12	(14.592.712,84)	(15.150.824,33)
Instrumentos de patrimonio		5.403.202,64	10.067.504,15	SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS		3.887.412,06	4.776.847,09
Créditos a empresas		1.085.252,24	583.333,32				
<b>Inversiones financieras a largo plazo</b>	Nota 9.1	<b>98.252,73</b>	<b>97.558,18</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>26.138.193,76</b>	<b>26.991.499,43</b>
Otros activos financieros		98.252,73	97.558,18	Deudas a largo plazo	Nota 14.1	25.993.022,20	26.848.545,81
				Deudas con entidades de crédito		25.843.905,20	26.704.940,50
				Otros pasivos financieros		148.117,00	143.605,31
				<b>Pasivos por impuesto diferido</b>	Nota 15.5	137.501,59	142.953,62
				Periodificaciones a largo plazo		7.669,97	-
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>82.383.431,03</b>	<b>94.562.200,18</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>46.580.892,07</b>	<b>48.402.601,06</b>
Existencias	Nota 10	81.145.463,13	92.591.916,15	Provisiones a corto plazo	Nota 13	352.146,60	398.016,47
Edificios adquiridos		986.657,25	1.001.251,19	Deudas corrientes	Nota 14.2	42.190.437,17	44.038.743,65
Terranos y solares		36.572.014,95	36.618.210,16	Deudas con entidades de crédito a largo plazo		32.932.042,77	40.679.089,85
Otros aparcamientos		8.618,04	8.618,04	Deudas con entidades de crédito a corto plazo		8.584.694,72	2.932.225,90
Obra en curso		1.935.195,01	1.958.771,87	Otros pasivos financieros		663.699,68	727.427,90
Obra terminada		41.646.977,99	50.305.065,09	Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	Nota 14.2	4.035.238,63	3.965.840,94
<b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	Nota 9.2 y 19.2	<b>585.253,42</b>	<b>686.022,65</b>	Proveedores		523.592,15	473.792,47
Clients por ventas y prestaciones de servicios		271.248,22	126.209,69	Proveedores, empresas del grupo y asociadas	Notas 14.2 y 19.2	307.400,82	307.400,82
Clients, empresas del grupo y asociadas		69.977,01	111.635,26	Acreeedores varios	Nota 14.2	376.769,11	792.994,01
Deudores varios	Nota 9.2	243.065,70	143.122,85	Otras deudas con las Administraciones Públicas	Nota 15.1	771.457,90	196.965,37
Personal	Nota 13.1	962,43	55,89	Anticipos de clientes	Nota 14.2	2.056.018,65	2.194.688,27
Otros créditos con las Administraciones Públicas	Notas 9.2 y 19.2	162.617,70	284.999,96	Periodificaciones a corto plazo		3.069,67	-
Créditos a empresas		162.517,70	165.276,41				
Otros activos financieros		130,00	151,24	<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>130.447.460,37</b>	<b>145.214.622,90</b>
<b>Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	Nota 9.2	<b>406.309,35</b>	<b>1.096.523,49</b>				
Otros activos financieros		406.309,35	1.096.523,49				
<b>Periodificaciones a corto plazo</b>	Nota 9.2	<b>22.759,62</b>	<b>21.172,36</b>				
Efectiva y otros activos líquidos equivalentes		55.927,77	21.225,88				
Tesorería		55.927,77	21.225,88				

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2016



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

### CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2016

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>			
Importe neto de la cifra de negocios	Nota 16	6.124.167,21	2.783.416,45
Variación de existencias en curso y edificios terminados		(9.181.663,77)	(8.056.549,84)
Existencias incorporadas al inmovilizado	Nota 7	2.600.873,97	5.162.362,60
Aprovisionamientos	Nota 16	(2.918.650,34)	(2.447.962,08)
Consumo de mercaderías		(13.759,68)	-
Consumo de materias primas y otras materias consumibles		(95.492,14)	(792.865,66)
Trabajos realizados por otras empresas		(401.452,04)	(230.141,08)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	Nota 10	(2.407.946,48)	(1.424.955,34)
Otros ingresos de explotación		193.512,65	317.284,22
Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		68.375,26	10.798,69
Imputación de subvenciones de existencias y otras	Nota 12	125.137,39	306.485,53
Gastos de personal		(1.209.295,07)	(1.359.182,19)
Sueldos, salarios y asimilados		(944.881,55)	(1.057.534,49)
Cargas sociales	Nota 16	(264.413,52)	(301.647,70)
Otros gastos de explotación		(1.378.308,99)	(1.688.178,39)
Servicios exteriores		(1.136.934,89)	(1.053.756,64)
Tributos		(577.732,55)	(574.758,19)
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		336.358,45	(59.663,56)
Amortización del inmovilizado	Notas 5-7	(693.760,84)	(669.820,40)
Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras	Nota 12	829.172,06	233.836,46
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(328.278,34)	(1.831.554,63)
Deterioros y pérdidas	Notas 6-7	(274.417,62)	(1.738.767,66)
Resultados por enajenaciones y otros		(53.860,72)	(92.786,97)
Otros resultados	Nota 18	182.214,34	133.003,84
<b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>		<b>(5.780.017,12)</b>	<b>(7.423.343,96)</b>
Ingresos financieros	Nota 17	60.794,02	77.550,06
De valores negociables y otros instrumentos financieros		60.794,02	77.550,06
- De empresas del grupo y asociadas	Nota 19.1	31.419,79	77.483,96
- De terceros		29.374,23	66,10
Gastos financieros	Nota 17	(1.469.530,59)	(1.604.460,98)
Por deudas con terceros		(1.469.530,59)	(1.604.460,98)
Deterioros y resultados por enajenaciones de instrumentos financieros	Nota 9.1	(8.044.301,51)	(4.313.981,15)
<b>RESULTADO FINANCIERO</b>		<b>(9.453.038,08)</b>	<b>(5.840.892,07)</b>
<b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(15.233.055,20)</b>	<b>(13.264.236,03)</b>
Impuestos sobre beneficios	Nota 15.3	650.342,36	(1.886.588,30)
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>		<b>(14.582.712,84)</b>	<b>(15.150.824,33)</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	Nota 3	<b>(14.582.712,84)</b>	<b>(15.150.824,33)</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio 2016

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

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016

#### A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>RESULTADO DE LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (I)</b>		<b>(14.582.712,84)</b>	<b>(15.150.824,33)</b>
Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 12	60.000,00	250.000,00
- Efecto impositivo	Nota 12	(150,00)	(700,00)
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS DIRECTAMENTE EN EL PATRIMONIO NETO (II)</b>		<b>59.850,00</b>	<b>249.300,00</b>
Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias			
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	Nota 12	(952.296,95)	(539.433,59)
- Efecto impositivo	Nota 12	3.011,92	2.130,12
<b>TOTAL TRANSFERENCIAS A LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (III)</b>		<b>(949.285,03)</b>	<b>(537.303,47)</b>
<b>TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (I+II+III)</b>		<b>(15.472.147,87)</b>	<b>(15.438.827,80)</b>

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos correspondiente al ejercicio 2016

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

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DEL EJERCICIO 2016**

**B) ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO**

(Euros)

	Capital	Reservas	Resultados de ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	Subvenciones donaciones y legados recibidos	TOTAL
<b>A. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2014</b>	136.293.035,12	13.650.157,56	(49.803.398,57)	-	(21.709.196,46)	5.064.850,56	83.495.448,21
<b>B. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2015</b>	136.293.035,12	13.650.157,56	(49.803.398,57)	-	(21.709.196,46)	5.064.850,56	83.495.448,21
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	(15.150.824,33)	(288.003,47)	(15.438.827,80)
<b>Operaciones con socios</b>	-	-	-	1.763.902,00	-	-	1.763.902,00
- Otras operaciones con socios	-	-	-	1.763.902,00	-	-	1.763.902,00
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	(21.709.196,46)	-	21.709.196,46	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(21.709.196,46)	-	21.709.196,46	-	-
<b>C. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2015</b>	136.293.035,12	13.650.157,56	(71.512.595,03)	1.763.902,00	(15.150.824,33)	4.776.847,09	69.820.522,41
<b>D. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2016</b>	136.293.035,12	13.650.157,56	(71.512.595,03)	1.763.902,00	(15.150.824,33)	4.776.847,09	69.820.522,41
<b>Total ingresos y gastos reconocidos</b>	-	-	-	-	(14.582.712,84)	(889.435,03)	(15.472.147,87)
<b>Operaciones con socios</b>	(71.249.359,80)	(13.650.157,56)	86.663.419,36	1.616.098,00	-	-	3.380.000,00
- Reducción de capital	(71.249.359,80)	(13.650.157,56)	86.663.419,36	(1.763.902,00)	-	-	-
- Otras operaciones con socios	-	-	-	3.380.000,00	-	-	3.380.000,00
<b>Otras variaciones del patrimonio neto</b>	-	-	(15.150.824,33)	-	15.150.824,33	-	-
- Distribución del resultado del ejercicio anterior	-	-	(15.150.824,33)	-	15.150.824,33	-	-
<b>E. SALDO FINAL DEL EJERCICIO 2016</b>	65.043.675,32	-	-	3.380.000,00	(14.582.712,84)	3.887.412,06	57.728.374,54

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 2016

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

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DEL EJERCICIO 2016**

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2016	Ejercicio 2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN (I)</b>		<b>1.829.879,33</b>	<b>(2.081.311,69)</b>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>Nota 15.2</b>	<b>(15.233.055,20)</b>	<b>(13.264.236,03)</b>
<b>Ajustes al resultado</b>		<b>9.454.415,23</b>	<b>10.639.986,30</b>
- Amortización del inmovilizado	<b>Notas 5 - 7</b>	693.760,84	669.820,40
- Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	<b>Nota 10</b>	2.407.946,48	1.424.955,34
- Deterioro de productos terminados y en curso	<b>Nota 10</b>	(2.139.953,11)	1.352.533,89
- Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes	<b>Nota 9.2</b>	(290.488,58)	32.872,14
- Deterioros del inmovilizado e inversiones inmobiliarias	<b>Notas 6 y 7</b>	274.417,62	1.738.767,66
- Deterioro de instrumentos financieros	<b>Nota 9.2</b>	8.044.301,51	4.313.981,15
- Variación de provisiones	<b>Nota 13</b>	(45.869,87)	26.791,42
- Imputación de subvenciones	<b>Nota 12</b>	(952.296,95)	(639.433,59)
- Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado		53.860,72	92.786,97
- Ingresos financieros	<b>Nota 17</b>	(60.794,02)	(77.550,06)
- Gastos financieros	<b>Nota 17</b>	1.469.530,59	1.604.460,98
<b>Cambios en el capital corriente</b>		<b>9.015.915,06</b>	<b>1.553.061,28</b>
- Existencias		8.573.585,68	2.337.223,76
- Deudores y otras cuentas a cobrar		371.257,81	1.617.332,98
- Otros activos corrientes		(1.587,26)	(3.395,90)
- Acreedores y otras cuentas a pagar		61.919,19	(2.378.137,87)
- Otros pasivos corrientes		3.069,67	-
- Otros activos y pasivos no corrientes		7.669,97	(19.961,69)
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>		<b>(1.407.395,76)</b>	<b>(1.010.123,24)</b>
- Pagos de intereses		(1.470.948,49)	(1.449.318,36)
- Cobros de intereses		60.794,02	445.507,37
- Pagos por impuesto sobre beneficios		2.758,71	(6.312,25)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN (II)</b>		<b>(2.527.387,77)</b>	<b>640.808,31</b>
<b>Pagos por inversiones</b>		<b>(3.429.983,48)</b>	<b>(34.555,33)</b>
- Empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 19.2</b>	(3.380.000,00)	(151,24)
- Inmovilizado intangible	<b>Nota 5</b>	(29.042,72)	(20.113,59)
- Inmovilizado material		(759,00)	(2.940,25)
- Inversiones inmobiliarias		(19.387,21)	-
- Otros activos financieros		(794,55)	(11.350,25)
<b>Cobros por desinversiones</b>		<b>902.595,71</b>	<b>675.363,64</b>
- Empresas del grupo y asociadas	<b>Nota 9.1</b>	145.833,33	145.833,35
- Inversiones inmobiliarias		68.395,04	218.775,91
- Otros activos financieros		688.367,34	310.754,38
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN (III)</b>		<b>731.310,33</b>	<b>1.352.110,74</b>
<b>Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>		<b>3.440.000,00</b>	<b>-</b>
- Emisión de instrumentos de patrimonio	<b>Nota 11</b>	3.380.000,00	-
- Subvenciones, donaciones y legados recibidos	<b>Nota 12</b>	60.000,00	-
<b>Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>		<b>(2.708.689,67)</b>	<b>1.352.110,74</b>
a) Emisión:			
- Deudas con entidades de crédito		198.559,21	6.188.225,84
- Otras deudas		5.511,69	39.329,40
b) Devolución y amortización de:			
- Deudas con entidades de crédito		(2.817.307,14)	(4.770.466,30)
- Otras deudas		(95.453,43)	(104.978,20)
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO (IV)</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (I+II+III+IV)</b>		<b>33.801,89</b>	<b>(88.392,64)</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		21.225,88	109.618,52
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		55.027,77	21.225,88

Las Notas 1 a 22 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2016

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

Memoria

Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado  
el 31 de Diciembre de 2016

## 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 mediante escritura pública otorgada en Zaragoza el 10 de enero de 2002, conforme al 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:

### ***"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, sean personas físicas o jurídicas, de prestaciones de asistencia técnica y la realización de servicios técnicos, económicos, jurídicos, industriales, comerciales, de comisión o cualesquiera otros relacionados con su naturaleza y actividad, incluyendo el asesoramiento y asistencia en las materias citadas, a todo tipo de entidades, a cooperativas, comunidades de bienes u otras entidades o personas jurídicas cuya naturaleza determine que sus socios o partícipes resulten adjudicatarios de las viviendas que promuevan, y la gestión de dichas entidades para la promoción y construcción en régimen cooperativo.*

*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 cualesquiera infraestructuras y equipamientos públicos de competencia de la Administración de la Comunidad Autónoma, así como los servicios que se puedan instalar o desarrollar sobre 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.*

*VII.- Servir como instrumento para la ejecución de las políticas establecidas por el Gobierno de Aragón para hacer efectivo el derecho a la Vivienda reconocido por el artículo 47 de la Constitución y 27 del Estatuto de Autonomía de Aragón, colaborando con las Administraciones Públicas Aragonesas en la ejecución de acciones destinadas a la provisión de vivienda, en régimen de propiedad o alquiler, a las familias, ciudadanos o colectivos que se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad, todo ello de acuerdo con lo que en cada momento se establezcan por las normas estatales o de la Comunidad Autónoma de Aragón que resulten de aplicación*

*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., y sus modificaciones posteriores, siendo la última de ellas aprobada mediante Decreto 114/2016, de 26 de julio, del Gobierno de Aragón.
2. Escritura de constitución de la Sociedad continente de los Estatutos Sociales de la misma.
3. Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
4. 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.
5. 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.

6. Ley 4/2012, de 26 de abril, de medidas urgentes de racionalización del sector público empresarial.
7. 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 2016.

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 2015 fueron formuladas por los Administradores de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal en la reunión de su Consejo de Administración de 31 de marzo de 2016, habiendo sido reformuladas con fecha 14 de junio de 2016 y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

## **2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES**

### **2.1 – Marco normativo de información financiera aplicable**

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

1. Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
2. Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, las modificaciones incorporadas a éste mediante Real Decreto 1159/2010, Real Decreto 602/2016 y sus Adaptaciones sectoriales, en particular, las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias aprobado según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994, para aquellas disposiciones específicas que no se opongan a lo dispuesto en el Plan General de Contabilidad anteriormente mencionado.
3. Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
4. El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

### **2.2 – Imagen fiel**



Las presentes cuentas anuales, que han sido formuladas por los Administradores de la Sociedad, han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, 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 2015 fueron aprobadas por el Socio Único de la Sociedad con fecha 31 de marzo de 2016.

### **2.3 – Principios contables no obligatorios aplicados**

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, 7, 9 y 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 2016. 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 2016 las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2015 se presenta a efectos comparativos con la información del ejercicio 2016.

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

## 2.8 – Perspectivas de la Sociedad

La cuenta de pérdidas y ganancias adjunta muestra unas pérdidas generadas en el ejercicio 2016 de 14.582.712,84 euros (15.150.824,33 euros en 2015), destacando el importe correspondiente al deterioro de las inversiones en empresas del grupo y asociadas por importe de 8.044.301,51 euros (4.313.981,15 euros en 2015).

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 social.

Por otra parte, en el ejercicio 2016 se ha roto la tendencia de los últimos ejercicios y se ha incrementado el importe de la cifra de negocios que se ha situado en 6.124.167,21 euros (2.783.416,45 euros en 2015), debido fundamentalmente al aumento de las ventas de activos inmobiliarios que en 2016 asciende a 4.865.265,93 euros (1.614.749,04 euros en 2015).

Pese a ello, la dificultad de realización de los activos inmobiliarios de la Sociedad origina un fondo de maniobra negativo a cierre del ejercicio 2016 por importe de 12.414.881,40 euros (5.753.137,18 euros en 2015), calculado sin considerar las existencias ni la deuda financiera a largo plazo que figura en el pasivo corriente.

En este sentido debe ponerse de manifiesto que la Sociedad adoptó en el ejercicio 2014 importantes medidas para hacer frente a estas dificultades, entre las que destaca fundamentalmente la refinanciación de sus pólizas de crédito bancarias por importe total de 56.053.135,00 euros. De forma que, a cierre del ejercicio 2016, cuenta con saldos disponibles en las citadas líneas de crédito por importe de 21.125.585,89 euros, con vencimientos en los ejercicios 2017 por 51.646,49 euros y en 2018 por 21.073.939,40 euros.

Adicionalmente, con fecha 27 de junio de 2016 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, el cual muestra la planificación de cobros y pagos previsible para el periodo 2017-2019 de acuerdo con la evolución de la Sociedad y tiene establecidos los orígenes de financiación necesaria para continuar las operaciones atendiendo a su actividad.

En base a lo anteriormente expuesto, 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 2017 para hacer frente a sus compromisos de pago.

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

### **3 - APLICACIÓN DEL RESULTADO**

La propuesta de distribución de resultados de 2016 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)	(14.582.712,84) €
Aplicación:	
A Resultados negativos de ejercicios anteriores	(14.582.712,84) €

### **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 2016 y 2015, 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, cuando la vida útil de estos activos no pueda estimarse de manera fiable se amortizarán en un plazo de diez años.

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 minorra 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	33-50
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 si 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, a cierre del ejercicio 2016, participa mayoritariamente en el capital social de dos sociedades. 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 periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuibles a la construcción (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 registra, en su caso, 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 el balance, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que no sean considerados como remotos.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación posible del importe necesario para cancelar o transferir 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 – 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.

#### **4.12 – 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.

#### **4.13 – 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 registran cuando se hayan cumplido las condiciones establecidas para su concesión y no existan dudas razonables sobre su recepción. 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.

#### **4.14 – 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.

#### 4.15 – 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 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

Ejercicio 2016



Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Saldo final
<b>Patentes, licencias y marcas</b>			
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
<b>Aplicaciones Informáticas</b>			
Coste	119.713,96	35.838,90	155.552,86
Amortización Acumulada	(102.645,24)	(9.113,46)	(111.758,70)
Total Aplicaciones Informáticas	17.068,72	26.725,44	43.794,16
<b>Total Inmovilizado Intangible</b>			
Coste	127.353,28	35.838,90	163.192,18
Amortización Acumulada	(110.284,56)	(9.113,46)	(119.398,02)
<b>Total Neto Inmovilizado Intangible</b>	<b>17.068,72</b>	<b>26.725,44</b>	<b>43.794,16</b>

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Entradas/ Dotaciones	Salidas/ Bajas	Saldo final
<b>Patentes, licencias y marcas</b>				
Coste	7.639,32	0,00	0,00	7.639,32
Amortización Acumulada	(7.639,32)	0,00	0,00	(7.639,32)
<b>Total Patentes, licencias y marcas</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
<b>Aplicaciones Informáticas</b>				
Coste	117.108,21	20.113,59	(17.507,84)	119.713,96
Amortización Acumulada	(101.085,98)	(19.067,10)	17.507,84	(102.645,24)
<b>Total Aplicaciones Informáticas</b>	<b>16.022,23</b>	<b>1.046,49</b>	<b>0,00</b>	<b>17.068,72</b>
<b>Total Inmovilizado Intangible</b>				
Coste	124.747,53	20.113,59	(17.507,84)	127.353,28
Amortización Acumulada	(108.725,30)	(19.067,10)	17.507,84	(110.284,56)
<b>Total Neto Inmovilizado Intangible</b>	<b>16.022,23</b>	<b>1.046,49</b>	<b>0,00</b>	<b>17.068,72</b>

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso con un valor bruto de 103.229,60 euros y 81.678,21 euros respectivamente.

## **6 - INMOVILIZADO MATERIAL**

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe, han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

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	90.665,86	7.718,80	(15.677,44)	82.707,22
Otro Inmovilizado Material	4.381,48	0,00	0,00	4.381,48
<b>Total Coste</b>	<b>3.015.688,36</b>	<b>7.718,80</b>	<b>(15.677,44)</b>	<b>3.007.729,72</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(110.082,24)	(15.285,77)	0,00	(125.368,01)
Instalaciones Técnicas	(1.803,53)	(363,55)	0,00	(2.167,08)
Otras Instalaciones	(35.678,51)	(7.182,28)	0,00	(42.860,79)
Mobiliario	(68.391,05)	(5.825,28)	0,00	(74.216,33)
Equipos Procesos Información	(74.697,87)	(5.175,78)	15.677,44	(64.196,21)
Otro Inmovilizado Material	(4.046,42)	(80,43)	0,00	(4.126,85)
<b>Total Amortización</b>	<b>(294.699,62)</b>	<b>(33.913,09)</b>	<b>15.677,44</b>	<b>(312.935,27)</b>

Deterioros	Saldo inicial	Dotación	Saldo final
Terrenos y Construcciones	(1.314.649,91)	(13.908,19)	(1.328.558,10)
<b>Total Deterioro</b>	<b>(1.314.649,91)</b>	<b>(13.908,19)</b>	<b>(1.328.558,10)</b>

Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	3.015.688,36	3.007.729,72
Amortizaciones	(294.699,62)	(312.935,27)
Deterioros	(1.314.649,91)	(1.328.558,10)
<b>Total Neto</b>	<b>1.406.338,83</b>	<b>1.366.236,35</b>

Ejercicio 2015

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	100.063,17	2.986,20	(12.383,51)	90.665,86
Otro Inmovilizado Material	4.754,85	0,00	(373,37)	4.381,48
<b>Total Coste</b>	<b>3.025.459,04</b>	<b>2.986,20</b>	<b>(12.756,88)</b>	<b>3.015.688,36</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(94.863,22)	(15.219,02)	0,00	(110.082,24)
Instalaciones Técnicas	(1.440,95)	(362,58)	0,00	(1.803,53)
Otras Instalaciones	(28.514,87)	(7.163,64)	0,00	(35.678,51)
Mobiliario	(62.577,58)	(5.813,47)	0,00	(68.391,05)
Equipos Procesos Información	(79.489,23)	(7.592,15)	12.383,51	(74.697,87)
Otro Inmovilizado Material	(4.303,90)	(115,89)	373,37	(4.046,42)
<b>Total Amortización</b>	<b>(271.189,75)</b>	<b>(36.266,75)</b>	<b>12.756,88</b>	<b>(294.699,62)</b>

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Saldo final
Terrenos y Construcciones	(1.317.933,03)	3.283,12	(1.314.649,91)
<b>Total Deterioro</b>	<b>(1.317.933,03)</b>	<b>3.283,12</b>	<b>(1.314.649,91)</b>

Total Inmovilizado Material	Saldo inicial	Saldo final
Coste	3.025.459,04	3.015.688,36
Amortizaciones	(271.189,75)	(294.699,62)
Deterioros	(1.317.933,03)	(1.314.649,91)
<b>Total Neto</b>	<b>1.436.336,26</b>	<b>1.406.338,83</b>

El importe registrado a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 en la partida "Terrenos y construcciones" corresponde al edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, que 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), correspondiéndole un coste de 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 4.265.382,40 euros (4.709.639,44 euros a cierre de 2015).

Durante el ejercicio 2016 se ha reconocido un deterioro por importe de 13.908,19 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, de forma que las rentas netas esperadas del alquiler se basan en comparables válidos del mercado de alquileres. En 2015 se registró una reversión de deterioro por este concepto por importe de 3.283,12 euros.

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso con un valor bruto de 50.010,04 euros y 56.624,48 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 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **7 - INVERSIONES INMOBILIARIAS**

El movimiento habido en este capítulo del balance en los ejercicios 2016 y 2015, así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2016

Coste	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Salidas/Bajas	Saldo final
Terrenos	17.181.302,73	0,00	694.025,18	(5.331,52)	17.869.996,39
Construcciones	43.619.957,33	19.387,21	1.906.848,79	(160.963,51)	45.385.229,82
<b>Total Coste</b>	<b>60.801.260,06</b>	<b>19.387,21</b>	<b>2.600.873,97</b>	<b>(166.295,03)</b>	<b>63.255.226,21</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(2.887.688,33)	(650.734,29)	6.074,71	(3.532.347,91)
<b>Total Amortización</b>	<b>(2.887.688,33)</b>	<b>(650.734,29)</b>	<b>6.074,71</b>	<b>(3.532.347,91)</b>

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Reversiones/ Bajas	Saldo final
Terrenos	(6.371.807,09)	(76.663,63)	0,00	(6.448.470,72)
Construcciones	(13.061.235,12)	(183.845,80)	37.964,56	(13.207.116,36)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(19.433.042,21)</b>	<b>(260.509,43)</b>	<b>37.964,56</b>	<b>(19.655.587,08)</b>

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	60.801.260,06	63.255.226,21
Amortizaciones	(2.887.688,33)	(3.532.347,91)
Deterioros	(19.433.042,21)	(19.655.587,08)
<b>Total Neto</b>	<b>38.480.529,52</b>	<b>40.067.291,22</b>

### Ejercicio 2015

Coste	Saldo inicial	Entradas	Trasposos	Salidas/Bajas	Saldo final
Terrenos	15.726.212,92	0,00	1.496.611,65	(41.521,84)	17.181.302,73
Construcciones	38.504.723,15	1.763.902,00	3.665.750,95	(314.418,77)	43.619.957,33
<b>Total Coste</b>	<b>54.230.936,07</b>	<b>1.763.902,00</b>	<b>5.162.362,60</b>	<b>(355.940,61)</b>	<b>60.801.260,06</b>

Amortizaciones	Saldo inicial	Dotación	Salidas/Bajas	Saldo final
Construcciones	(2.286.321,38)	(614.486,55)	13.119,60	(2.887.688,33)
<b>Total Amortización</b>	<b>(2.286.321,38)</b>	<b>(614.486,55)</b>	<b>13.119,60</b>	<b>(2.887.688,33)</b>

Deterioros	Saldo inicial	Entradas	Reversiones/ Bajas	Saldo final
Terrenos	(5.720.405,21)	(654.513,57)	3.111,69	(6.371.807,09)
Construcciones	(12.001.844,35)	(1.320.876,25)	261.485,48	(13.061.235,12)
<b>Total Deterioros</b>	<b>(17.722.249,56)</b>	<b>(1.975.389,82)</b>	<b>264.597,17</b>	<b>(19.433.042,21)</b>

Total Inversiones Inmobiliarias	Saldo inicial	Saldo final
Coste	54.230.936,07	60.801.260,06
Amortizaciones	(2.286.321,38)	(2.887.688,33)
Deterioros	(17.722.249,56)	(19.433.042,21)
<b>Total Neto</b>	<b>34.222.365,13</b>	<b>38.480.529,52</b>

El importe neto de los trasposos de los ejercicios 2016 y 2015 proceden de existencias (nota 10) por aquellos activos inmobiliarios que durante el ejercicio se han destinado al arrendamiento con opción de compra.

Las entradas del ejercicio 2016 por importe de 19.387,21 euros se corresponden con determinadas mejoras realizadas en una nave industrial que se encuentra arrendada y que fue aportada en el ejercicio 2015 por el Socio Único en concepto de Aportación del socio, por valor de 1.763.902,00 euros (nota 11).

Durante el ejercicio 2016 se ha reconocido un deterioro por importe de 29.989,33 euros por la parte registrada como inversiones inmobiliarias del edificio PC22 de la Plataforma Logística PLAZA de Zaragoza, mientras que en el ejercicio 2015 se registró una reversión de deterioro por importe de 7.079,19 euros. Por otra parte, se han registrado reversiones de deterioro por importe de 67.100,07 euros correspondiente al edificio denominado PC1 de la citada plataforma y, por importe de 19.032,15 euros, al edificio de oficinas que la Sociedad posee en la Avda. Cataluña de Zaragoza, mientras que en el ejercicio 2015 se reconoció un deterioro de 50.277,58 euros y 76.174,05 euros respectivamente. Igualmente se ha registrado en el ejercicio una reversión de deterioro de 97.016,37 euros correspondiente a la nave industrial sita en el polígono aeronáutico de Villanueva de Gállego, mientras que en el ejercicio 2015 se registró un deterioro de 1.252.244,36 euros. Estos deterioros han sido calculados aplicando el método descrito en la nota 6.

Adicionalmente, se ha registrado un deterioro neto de 420.568,33 euros relativo 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 (391.077,41 euros en 2015).

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance a cierre del ejercicio 2016 son, desglosadas por tipología, las siguientes:

- 194 viviendas con sus anejos vinculados sitas en diversas localidades por las que tiene suelos registrados por valor de 2.781.433,56 euros y construcciones por valor de 14.796.662,37 euros. Estas viviendas se encuentran gravadas por hipotecas al promotor concedidas a la Sociedad para la financiación de las mismas (nota 14).
- Locales y garajes situados en diferentes localidades por los que tiene registrados suelos y construcciones por valor de 434.770,64 euros y 1.322.716,06 euros, respectivamente.
- 3 parcelas industriales ubicadas en las localidades de Zaragoza, La Puebla de Híjar y Fraga por valor de 440.255,93 euros y 1 parcela comercial ubicada en Zaragoza por valor de 1.579.377,02 euros.
- 1 nave industrial ubicada en el Polígono Industrial Aeronáutico de Villanueva de Gállego, ascendiendo el valor de suelo asociado a 156.397,06 euros y el valor de la construcción a 1.169.327,94 euros. Tal y como se ha indicado con anterioridad la construcción fue aportada en el ejercicio 2015 por el Socio Único, de forma que a cierre del ejercicio 2016 su coste asciende a 1.783.289,21 euros, la amortización acumulada a 58.790,92 euros y el deterioro acumulado a 555.170,35 euros.
- Edificios de oficinas:

La Sociedad dispone de un edificio de oficinas denominado PC1 en la Plataforma Logística PLAZA con un valor de suelo de 3.260.598,36 euros y un valor de



construcción de 7.080.657,23 euros. Este edificio se encuentra gravado en garantía de devolución de un préstamo hipotecario, cuyo saldo dispuesto asciende a cierre del ejercicio a 10.065.500,09 euros (nota 14).

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 1.156.306,05 euros y el de la construcción a 1.433.473,16 euros. Este edificio está hipotecado por la cuantía indicada en la nota 6.

Edificio de oficinas en la Avda. Cataluña de Zaragoza, a cierre del ejercicio el valor del suelo de este inmueble asciende a 1.558.636,20 euros y el valor de la construcción a 2.670.888,91 euros.

- 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 inversiones inmobiliarias. 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 172.039,88 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 2016 los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias propiedad de la Sociedad ascendieron a 883.661,60 euros, y los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con los inmuebles que generan rentas ascendieron a 922.123,64 euros. Dichas cantidades en 2015 ascendieron a 796.172,06 euros y 758.126,68 euros, respectivamente.

A excepción de los inmuebles denominados PC1, el edificio de oficinas de la Avda. Cataluña de Zaragoza y los cedidos en usufructo la mayor parte de 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 2016 y 2015 no existía déficit de cobertura alguno relacionado con dichos riesgos.

## **8 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 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:

<b>Arrendamientos Operativos Cuotas Mínimas</b>	<b>2016 Valor Nominal</b>	<b>2015 Valor Nominal</b>
Menos de un año	652.034,82	546.220,46
Entre uno y cinco años	1.169.509,23	891.391,09
Más de cinco años	1.557.121,53	1.713.011,01
<b>Total</b>	<b>3.378.665,58</b>	<b>3.150.622,56</b>

El contrato más significativo que tiene la Sociedad es la cesión de un derecho de superficie hasta diciembre de 2033 sobre una parcela propiedad de la Sociedad, que supondrá unas cuotas de arrendamiento, de acuerdo con lo estipulado en el contrato, de 1.827.580,65 euros durante el periodo que resta de contrato.

Al cierre del ejercicio 2016 la Sociedad tiene contratados con arrendadores el alquiler de tres vehículos, que en total suponen unas cuotas de arrendamiento mínimas con plazo menor de un año por valor nominal de 7.653,33 euros y con plazo entre uno y cinco años por valor nominal de 20.636,84 euros (a cierre del ejercicio 2015 8.926,58 euros y 4.152,33 euros, respectivamente).

## **9 - ACTIVOS FINANCIEROS**

### **9.1 – Activos financieros no corrientes**

Los saldos de las cuentas de activos financieros no corrientes al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

<b>Categoría</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Inversiones en patrimonio de empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	5.403.202,64	10.067.504,15
Créditos a empresas grupo y asociadas	1.085.252,24	583.333,32
Otros activos financieros	98.252,73	97.558,18
<b>Total</b>	<b>6.586.707,61</b>	<b>10.748.395,65</b>

Dentro de la partida Préstamos y partidas a cobrar del ejercicio 2016 se incluyen 437.499,99 euros correspondientes a la parte con vencimiento a largo plazo del préstamo participativo concedido a la entidad asociada Platea Gestión, S.A., a cierre de 2015 este importe ascendía a 583.333,32 euros. Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2016, figura dentro de esta partida el saldo a cobrar de Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U. derivado de la consolidación fiscal (nota 19.2) por importe de 647.752,25 euros.

La composición y el movimiento de los activos financieros no corrientes son los siguientes:

Concepto	Saldo Inicial	Adiciones/ Dotaciones	Bajas	Trasposos	Saldo Final
<b>Participaciones, emp. asociadas</b>	<b>6.720.253,29</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>(6.720.253,29)</b>	<b>0,00</b>
Platea Gestión, S.A.	6.995.163,73	0,00	0,00	(6.995.163,73)	0,00
Deterioro de valor participaciones empresas asociadas	(274.910,44)	0,00	0,00	274.910,44	0,00
<b>Participaciones, emp. del grupo</b>	<b>3.347.250,86</b>	<b>(4.664.301,51)</b>	<b>0,00</b>	<b>6.720.253,29</b>	<b>5.403.202,64</b>
Platea Gestión, S.A.	0,00	1.880.000,00	0,00	6.995.163,73	8.875.163,73
PLHUS Plataforma Logística, S.L.	18.589.671,79	1.500.000,00	0,00	0,00	20.089.671,79
Deterioro de valor participaciones empresas grupo	(15.242.420,93)	(8.044.301,51)	0,00	(274.910,44)	(23.561.632,88)
<b>Créditos a empresas grupo y asociadas</b>	<b>583.333,32</b>	<b>647.752,25</b>	<b>0,00</b>	<b>(145.833,33)</b>	<b>1.085.252,24</b>
<b>Instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
La senda del Valadín, S.A.	12.000,00	0,00	0,00	0,00	12.000,00
Deterioro de instrumentos de patrimonio	(12.000,00)	0,00	0,00	0,00	(12.000,00)
<b>Otros activos financieros</b>	<b>97.558,18</b>	<b>5.545,98</b>	<b>(4.851,43)</b>	<b>0,00</b>	<b>98.252,73</b>
<b>Total</b>	<b>10.748.395,65</b>	<b>(4.011.003,28)</b>	<b>(4.851,43)</b>	<b>(145.833,33)</b>	<b>6.586.707,61</b>

El detalle por vencimientos de los préstamos y partidas a cobrar es el siguiente:

#### Ejercicio 2016

Categoría	2018	2019	2020	2021	Resto
Créditos a empresas del grupo (nota 19.2)	145.833,33	145.833,33	145.833,33	0,00	647.752,25
Otros activos financieros	54.202,39	1.416,09	5.419,97	2.616,09	34.598,19
<b>Total</b>	<b>200.035,72</b>	<b>147.249,42</b>	<b>151.253,30</b>	<b>2.616,09</b>	<b>682.350,44</b>

#### Ejercicio 2015

Categoría	2017	2018	2019	2020	Resto
Créditos a empresas del grupo (nota 19.2)	145.833,33	145.833,33	145.833,33	145.833,33	0,00
Otros activos financieros	52.108,12	1.416,09	1.416,09	5.416,97	37.200,91
<b>Total</b>	<b>197.941,45</b>	<b>147.249,42</b>	<b>147.249,42</b>	<b>151.250,30</b>	<b>37.200,91</b>

En el ejercicio 2016 se ha incrementado la participación en la Sociedad del grupo PLHUS Plataforma Logística, S.L., que realizó una reducción y aumento de su capital, aportando la Sociedad 1.500.000,00 euros para la suscripción del capital aumentado. Igualmente la sociedad Platea Gestión, S.A. realizó en 2016 una operación de reducción y simultáneo aumento de capital, aportando la Sociedad 1.880.000,00 euros para la suscripción de la misma, dicha aportación ha supuesto un incremento en el porcentaje de participación en Platea Gestión, S.A. lo que ha hecho que pase a ser

una sociedad del grupo. En el ejercicio 2015 no hubo variación en la participación en empresas del grupo y asociadas.

Las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

<b>Nombre</b>	Platea Gestión, S.A.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
<b>Localización</b>	Nicanor Villalta, 5, Local (Teruel)	Avda. Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza (Zaragoza)
<b>Actividad</b>	Promoción Suelo Industrial	Promoción Suelo Industrial
<b>Fracción del capital que se posee:</b>		
- Directamente	94,00 %	86,48 %
- Indirectamente	0,00 %	0,00 %
<b>Capital Social</b>	2.000.000,00	4.487.057,54
<b>Reservas</b>	(6.286,88)	(5.168,83)
<b>Resultados negativos ej. anteriores</b>	(294.989,18)	(3.943,31)
<b>Resultado del ejercicio</b>	(3.765.692,43)	(9.035.376,11)
<b>Subvenciones, donac. y legados</b>	3.715.636,32	-
<b>Valor en libros de la participación neta de provisiones</b>	5.403.202,64	0,00
<b>Dividendos recibidos</b>	-	-
<b>Cotización de las acciones en Bolsa</b>	NO	NO

Las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 y la información relacionada con las mismas es la siguiente:

<b>Nombre</b>	Platea Gestión, S.A.	PLHUS Plataforma Logística, S.L.
<b>Localización</b>	Nicanor Villalta, 5, Local (Teruel)	Avda. Diagonal Plaza, nº 30. Plataforma Logística de Zaragoza (Zaragoza)
<b>Actividad</b>	Promoción Suelo Industrial	Promoción Suelo Industrial
<b>Fracción del capital que se posee:</b>		
- Directamente	48,76 %	79,70 %
- Indirectamente	0,00 %	0,00 %
<b>Capital Social</b>	14.500.000,00	14.935.287,68
<b>Reservas</b>	632.800,93	(3.774,42)
<b>Resultados negativos ej. anteriores</b>	(8.025.353,22)	(7.368.148,68)
<b>Resultado del ejercicio</b>	(7.402.436,89)	(4.580.250,35)
<b>Subvenciones, donac. y legados</b>	3.579.643,21	-
<b>Valor en libros de la participación neta de provisiones</b>	6.720.253,29	3.347.250,86
<b>Dividendos recibidos</b>	-	-
<b>Cotización de las acciones en Bolsa</b>	NO	NO

En relación con la valoración de las 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 2016 relativas a la plusvalía asociada a los activos inmobiliarios que dichas sociedades poseen de acuerdo con tasaciones realizadas por expertos independientes, estimadas en 405.062,21 euros y 1.986.444,90 euros respectivamente. El importe de las plusvalías tácitas consideradas para la valoración de dichas participaciones a cierre del ejercicio 2015 era de 1.216.698,64 euros para PLHUS Plataforma Logística, S.L. y 10.498.043,66 euros para Platea Gestión, S.A.

Los datos relativos a la situación patrimonial de las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2016 se han obtenido de los estados financieros formulados de Platea Gestión, S.A. y de PLHUS Plataforma Logística, S.L.

Los datos relativos a la situación patrimonial de las empresas participadas por la Sociedad a 31 de diciembre de 2015 se han obtenido de los estados financieros formulados y auditados de Platea Gestión, S.A. y de PLHUS Plataforma Logística, S.L.

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. A lo largo de los ejercicios 2016 y 2015, 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), dicha subvención se encontraba registrada a cierre de 2015 como Patrimonio Neto por un importe de 124.346,03 euros y ha sido aplicada íntegramente en el ejercicio 2016.

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 del ejercicio 2016 correspondiente a dichos fondos asciende a 1.206.174,19 euros por la parte que financia las acciones de Platea Gestión, S.A, 1.903.368,65 euros a cierre del ejercicio 2015, recibidas en la aportación no dineraria realizada en el ejercicio 2005. En el ejercicio 2016, 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).

Adicionalmente, a cierre del ejercicio 2016 la Sociedad posee una participación del 19,67% en el capital social de La Senda del Valadín, S.A., cuya actividad estaba relacionada con la actuación urbanística y promoción de suelo en el ámbito del Polígono Residencial Sur de Teruel y con domicilio en Plaza de la Catedral, 1 de Teruel. Su capital social asciende a 61.000,00 euros, habiendo finalizado su actividad y encontrándose en fase de disolución, pendiente de liquidación. La Sociedad tiene deteriorada completamente su participación.



## 9.2 – Activos financieros corrientes

Los saldos de las cuentas de activos financieros corrientes al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 son los siguientes:

Categoría	2016	2015
<b>Préstamos y partidas a cobrar</b>		
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	271.248,22	126.208,69
Clientes empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	69.977,01	111.635,26
Deudores varios	243.065,76	143.122,85
Personal	0,00	55,89
Créditos a empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	162.517,70	165.276,41
Cuenta corriente con empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	100,00	151,24
Depósitos y fianzas	403.309,39	1.096.525,49
<b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>		
Tesorería	55.027,77	21.225,88
<b>Total</b>	<b>1.210.245,85</b>	<b>1.664.201,71</b>

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

	Euros	
	2016	2015
<b>Saldo inicial</b>	<b>(1.342.539,53)</b>	<b>(1.309.667,39)</b>
Dotación	(58.101,83)	(42.457,66)
Reversión	348.590,41	9.585,52
<b>Saldo final</b>	<b>(1.052.050,95)</b>	<b>(1.342.539,53)</b>

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" de la cuenta de pérdidas y ganancias. La Sociedad calcula el deterioro de sus activos financieros de forma individual y, como criterio general, los activos financieros comerciales se deterioran cuando han transcurrido más de seis meses desde su vencimiento y se estima que no se va a realizar el cobro. Normalmente se dan de baja los importes cargados a la cuenta de deterioro de valor cuando no existen expectativas de recuperar el saldo.

En el ejercicio 2016 se ha revertido el deterioro de un saldo por importe de 310.454,74 euros correspondientes a los costes para la ejecución de una balsa de laminación de pluviales y bombeo de agua potable en el desarrollo del Polígono Industrial "El Portal" de Caspe adeudados por el Ayuntamiento de Caspe, que fue dotado en el ejercicio 2014.

## 10 - EXISTENCIAS

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

## Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Salidas	Saldo final
Edificios adquiridos	1.709.596,46	0,00	0,00	(13.759,68)	1.695.836,78
Terrenos y solares	65.750.998,88	160.916,91	0,00	0,00	65.911.915,79
Otros aprovisionam.	8.618,04	0,00	0,00	0,00	8.618,04
Promociones en curso	15.884.786,86	(11.647,58)	0,00	0,00	15.873.139,28
Obra terminada	66.623.611,23	288.590,02	(2.600.873,97)	(8.997.685,35)	55.313.641,93
Deterioros	(57.385.695,32)	(2.419.875,56)	0,00	2.151.882,19	(57.653.688,69)
<b>Total Existencias</b>	<b>92.591.916,15</b>	<b>(1.982.016,21)</b>	<b>(2.600.873,97)</b>	<b>(6.859.562,84)</b>	<b>81.149.463,13</b>

## Ejercicio 2015

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	66.546.569,29	(53.849,51)	(741.720,90)	0,00	65.750.998,88
Otros aprovisionam.	8.618,04	0,00	0,00	0,00	8.618,04
Promociones en curso	15.557.042,62	298.331,60	29.412,64	0,00	15.884.786,86
Obra terminada	73.655.371,42	(15.983,20)	(4.450.054,34)	(2.565.722,65)	66.623.611,23
Deterioros	(54.608.206,09)	(4.754.752,50)	0,00	1.977.263,27	(57.385.695,32)
<b>Total Existencias</b>	<b>102.868.991,74</b>	<b>(4.526.253,61)</b>	<b>(5.162.362,60)</b>	<b>(588.459,38)</b>	<b>92.591.916,15</b>

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

## Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Edificios adquiridos	(708.345,27)	(834,26)	0,00	(709.179,53)
Deterioro de Terrenos y solares	(26.932.788,72)	(2.407.112,22)	0,00	(29.339.900,94)
Deterioro de Promociones en curso	(13.926.015,19)	(11.929,08)	0,00	(13.937.944,27)
Deterioro de Obra terminada	(15.818.546,14)	0,00	2.151.882,19	(13.666.663,95)
<b>Total</b>	<b>(57.385.695,32)</b>	<b>(2.419.875,56)</b>	<b>2.151.882,19</b>	<b>(57.653.688,69)</b>

## Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adiciones	Trasposos	Aplicaciones	Saldo final
Deterioro de Edificios adquiridos	(724.418,44)	0,00	0,00	16.073,17	(708.345,27)
Deterioro de Terrenos y solares	(25.491.760,21)	(1.633.104,52)	(459.756,90)	651.832,91	(26.932.788,72)
Deterioro de Promociones en curso	(14.183.011,93)	(202.760,16)	459.756,90	0,00	(13.926.015,19)
Deterioro de Obra terminada	(14.209.015,51)	(2.918.887,82)	0,00	1.309.357,19	(15.818.546,14)
<b>Total</b>	<b>(54.608.206,09)</b>	<b>(4.754.752,50)</b>	<b>0,00</b>	<b>1.977.263,27</b>	<b>(57.385.695,32)</b>

La dotación del deterioro del ejercicio 2016 corresponde en una parte significativa a la valoración de las promociones de suelo residencial Área A.P.R.-90 (Cuartel Militar General Ricardos) de Barbastro, Parcela P4 del A.P.I. 23-01 (Alfonso I) de Huesca, A.P.R.-15 de Huesca (Granja San Lorenzo) y a la valoración de la promoción de suelo industrial denominada "Parque Industrial Aeronáutico" de Villanueva de Gállego. En 2015 los deterioros más significativos correspondieron en una parte significativa a la valoración de la promoción de suelo industrial denominada

"Plataforma Logística de Fraga" y a las promociones de suelo residencial Área A.P.R.-90 (Cuartel Militar General Ricardos) de Barbastro, Parcela P4 del A.P.I. 23-01 de Huesca (Alfonso I) y A.P.R.-15 de Huesca (Granja San Lorenzo). Las aplicaciones registradas en ambos ejercicios se debieron principalmente a los traspasos de obra terminada a Inversiones Inmobiliarias por su arrendamiento y a las ventas realizadas en el ejercicio.

En el epígrafe "Existencias" se incluyen, a cierre de los ejercicios 2016 y 2015, existencias a corto plazo por importe bruto de 57.009.478,71 euros y 68.341.825,73 euros y existencias a largo plazo por importe bruto de 81.785.055,07 euros y 81.635.785,74 euros respectivamente.

Las salidas de los ejercicios 2016 y 2015 se corresponden con la venta de inmuebles resultantes de promociones de viviendas de protección oficial por un importe de 630.727,30 euros y 793.255,51 euros, respectivamente, repartidas en diversas promociones. Por otra parte, en lo concerniente al resto de salidas, 8.061.049,83 euros en el ejercicio 2016 (1.772.467,14 euros en el ejercicio 2015) se corresponden con la venta de suelo industrial en Fraga, 13.759,68 euros derivan de la venta de otros inmuebles en dicha localidad y 305.908,22 euros se corresponden con determinadas obras entregadas en dicho ejercicio en la localidad de Canfranc.

El saldo neto de traspasos de los ejercicios 2016 y 2015 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.

Los epígrafes "Promociones en curso" y "Obra terminada" incluyen el coste relativo a la adquisición de los solares correspondientes, en los ejercicios 2016 y 2015, por un importe total de 10.773.765,37 euros y 12.962.671,76 euros, respectivamente.

Dentro del epígrafe "Obra terminada" se incluye suelo industrial con un coste total de 44.249.055,16 euros (52.456.066,24 euros en 2015), el cual se encuentra deteriorado por 8.328.862,07 euros (9.385.461,82 euros en 2015).

En los ejercicios 2016 y 2015 no se han capitalizado gastos financieros en promociones con un ciclo de producción superior a un año correspondientes a intereses de la financiación específica que grava las promociones o a la parte correspondiente del coste de la financiación genérica que les corresponde.

El importe de los intereses capitalizados hasta 31 de diciembre de 2016 y que forman parte del valor de las distintas promociones asciende a 552.163,68 euros. Asimismo, el importe de los intereses capitalizados hasta el cierre del ejercicio 2015 y que formaban parte del valor de las distintas promociones en dicha fecha ascendía a 691.487,38 euros.

A cierre de los ejercicios 2016 y 2015 la Sociedad tenía compromisos de venta de existencias por importe de 3.286.268,47 euros y 2.716.417,48 euros, respectivamente, de los cuales se encuentran reflejados anticipos de clientes por importe de 131.766,21 euros a cierre del ejercicio 2016 y 67.603,00 euros a cierre del ejercicio 2015 (nota 14.2).

## **11 - FONDOS PROPIOS**



A cierre del ejercicio 2015 el capital social de la Sociedad ascendía a 136.293.035,12 euros representado por 100 participaciones sociales de 1.362.930,35 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas.

El Socio Único de la Sociedad acordó con fecha 31 de marzo de 2016, y posterior modificación de 13 de diciembre de 2016, reducir el capital social en la cantidad de 71.249.359,80 euros, mediante la disminución del valor nominal de las participaciones. Este acuerdo se encuentra formalizado en las Escrituras Públicas otorgadas ante el Ilustre Notario D. Francisco Javier Hernáiz Corrales de fecha 24 de agosto de 2016 y 23 de diciembre de 2016, inscritas en el Registro Mercantil de Zaragoza con fecha 23 de diciembre de 2016.

Por tanto, y tras la reducción de capital descrita anteriormente, a cierre del ejercicio 2016 el capital social de la Sociedad asciende a 65.043.675,32 euros representado por 100 participaciones sociales de 650.436,7532 euros de valor nominal cada una de ellas, totalmente asumidas y desembolsadas cuyo titular es Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L.U.

De forma complementaria, con fecha 31 de marzo de 2016, el Socio Único acordó destinar la totalidad de las reservas a la compensación de pérdidas. Dicho acuerdo se complementa y rectifica el 13 de diciembre de 2016, acordándose destinar igualmente el saldo existente en la cuenta Otras aportaciones de socios del balance aprobado y auditado a 31 de diciembre de 2015 a compensar pérdidas.

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.

Con fecha 31 de marzo de 2015 el Socio Único de la Sociedad acordó la aportación de una nave industrial de su titularidad, en concepto de Aportación del socio, por valor de 1.763.902,00 euros. Este acuerdo se formalizó en Escritura Pública otorgada ante el Ilustre Notario Don Pedro Martínez Viamonte el 8 de abril de 2015.

Durante el ejercicio 2016 se han recibido Otras aportaciones de socios dinerarias por importe de 3.380.000,00 euros con la finalidad de suscribir y desembolsar ampliaciones de capital en sociedades participadas (nota 9).

### **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.

## **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 2016 y 2015, es la siguiente:

### Ejercicio 2016

Concepto	Saldo inicial	Adición	Traspaso a Resultados	Efecto Fiscal	Saldo final
Subv. compra terrenos PLATEA (nota 9.1)	1.903.368,65	0,00	(698.941,81)	1.747,35	1.206.174,19
Subv. terrenos PLHUS (nota 9.1)	124.346,03	0,00	(124.657,67)	311,64	0,00
Subv. Urbanización Alfonso I	204.895,74	0,00	0,00	0,00	204.895,74
Subv. Villanueva de Gállego	148.983,14	0,00	0,00	0,00	148.983,14
Subv. Valdefierro	484.342,20	0,00	(9.909,30)	24,77	474.457,67
Donación Locales Valdespartera	357.750,48	0,00	(2.807,23)	701,83	355.645,08
Subv. Ptmo. Caspe P.I.	67.957,31	0,00	(12.120,48)	0,00	55.836,83
Subv. Ptmo. Magallón P.I.	60.722,27	0,00	(13.327,25)	0,00	47.395,02
Subvención Sabiñánigo III	5.408,05	0,00	(122,00)	0,31	5.286,36
Subv. Villanueva de Gállego II	67.641,57	0,00	(1.586,02)	3,97	66.059,52
Subv. Villanueva de Gállego III	47.610,59	0,00	(1.057,33)	2,64	46.555,90
Subv. Estación de Canfranc	0,00	60.000,00	(60.000,00)	0,00	0,00
Cesiones de suelos	1.303.821,06	0,00	(27.767,86)	69,41	1.276.122,61
<b>Total</b>	<b>4.776.847,09</b>	<b>60.000,00</b>	<b>(952.296,95)</b>	<b>2.861,92</b>	<b>3.887.412,06</b>

### Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adición	Traspaso a Resultados	Efecto Fiscal	Saldo final
Subv. compra terrenos PLATEA (nota 9.1)	1.981.231,18	0,00	(78.057,67)	195,14	1.903.368,65
Subv. terrenos PLHUS (nota 9.1)	274.392,27	0,00	(150.422,30)	376,06	124.346,03
Subv. Urbanización Alfonso I	204.895,74	0,00	0,00	0,00	204.895,74
Subv. Villanueva de Gállego	148.983,14	0,00	0,00	0,00	148.983,14
Subv. Valdefierro	484.342,20	0,00	0,00	0,00	484.342,20
Donación Locales Valdespartera	359.766,26	0,00	(2.799,70)	783,92	357.750,48
Subv. Ptmo. Caspe P.I.	81.372,71	0,00	(13.415,40)	0,00	67.957,31
Subv. Ptmo. Magallón P.I.	75.473,35	0,00	(14.751,08)	0,00	60.722,27
Subvención Sabiñánigo III	5.529,41	0,00	(121,66)	0,30	5.408,05
Subv. Villanueva de Gállego II	69.080,42	0,00	(1.442,45)	3,60	67.641,57
Subv. Villanueva de Gállego III	48.600,79	0,00	(992,68)	2,48	47.610,59
Subv. Estación de Canfranc	0,00	250.000,00	(250.000,00)	0,00	0,00
Cesiones de suelos	1.331.183,09	0,00	(27.430,65)	68,62	1.303.821,06
<b>Total</b>	<b>5.064.850,56</b>	<b>250.000,00</b>	<b>(539.433,59)</b>	<b>1.430,12</b>	<b>4.776.847,09</b>

Los principales traspasos a resultados del ejercicio han sido debidos al deterioro de los activos que dichas subvenciones financian, siendo de ellos los más significativos los correspondientes a las subvenciones recibidas para la adquisición de los terrenos de las Plataformas Logísticas de Huesca y Teruel (nota 9.1) y la subvención recibida en el ejercicio relacionada con la Estación Internacional de Canfranc. En el ejercicio 2015 los principales traspasos a resultados fueron también debidos al deterioro de los activos que dichas subvenciones financiaban.

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.

Adicionalmente la Sociedad ha recibido subvenciones de explotación obtenidas por formación del personal por importe de 2.012,50 euros en el ejercicio 2016 y 888,40 euros en 2015.

### **13 - PROVISIONES Y CONTINGENCIAS**

#### **Provisiones no corrientes**

En el ejercicio 2016 la sociedad no tiene registradas provisiones en este epígrafe.

El movimiento que se produjo durante el ejercicio 2015 fue el siguiente:

Concepto	Saldo inicial	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones no corrientes	19.961,69	(19.961,69)	0,00

Esta provisión, destinada a cubrir las previsible obligaciones derivadas de determinados litigios en curso, fue aplicada íntegramente en el ejercicio 2015.

#### **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 2016

Concepto	Saldo inicial	Adición	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones para otras operaciones de tráfico	398.016,47	203.812,35	(249.682,22)	352.146,60

Ejercicio 2015

Concepto	Saldo inicial	Adición	Aplicaciones	Saldo final
Provisiones para otras operaciones de tráfico	371.225,05	143.407,75	(116.616,33)	398.016,47

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

## **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 2016 y 2015 es el siguiente:

Naturaleza	Débitos y otras partidas a pagar	
	2016	2015
Deudas con entidades de crédito	25.843.905,20	26.704.940,50
Otros	149.117,00	143.605,31
<b>Total</b>	<b>25.993.022,20</b>	<b>26.848.545,81</b>

El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Deudas con entidades de crédito" a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	Euros				
	2018	2019	2020	2021	Resto
Ptmos. Hipotecarios Edif. PC1 y PC22	1.536.441,68	1.554.607,94	1.572.989,00	1.591.587,37	6.556.768,80
Ptmos. Hipotecarios promotor viviendas	590.079,98	598.086,11	606.213,99	614.465,74	10.622.664,59
<b>Total</b>	<b>2.126.521,66</b>	<b>2.152.694,05</b>	<b>2.179.202,99</b>	<b>2.206.053,11</b>	<b>17.179.433,39</b>

Los préstamos hipotecarios del cuadro superior corresponden a la financiación de los inmuebles registrados como inmovilizado material e inversiones inmobiliarias así como a 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 2015 era el siguiente:

Concepto	Euros				
	2017	2018	2019	2020	Resto
Ptmos. Hipotecarios Edif. PC1 y PC22	1.504.695,15	1.526.125,21	1.547.860,50	1.569.905,32	8.191.350,22
Ptmos. Hipotecarios promotor viviendas	510.928,03	519.386,60	528.002,88	536.780,08	10.269.906,51
<b>Total</b>	<b>2.015.623,18</b>	<b>2.045.511,81</b>	<b>2.075.863,38</b>	<b>2.106.685,40</b>	<b>18.461.256,73</b>

#### 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 pólizas de crédito e intereses devengados y no vencidos a cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

##### Ejercicio 2016

Concepto	Vencimiento	Euros		
		Límite	Dispuesto Corto Plazo	Dispuesto Largo Plazo
Cuenta de crédito 1	30/11/2018	15.035.423,00	0,00	9.780.778,67
Cuenta de crédito 2	30/11/2018	10.517.712,00	0,00	4.228.808,83
Cuenta de crédito 3	30/11/2018	9.500.000,00	0,00	1.261,02
Cuenta de crédito 4	30/11/2018	15.000.000,00	0,00	14.968.347,08
Cuenta de crédito 5	28/11/2017	6.000.000,00	5.948.353,51	0,00
Ajuste por coste amortizado	-	-	(9.388,01)	(2.986,21)
Deuda por intereses	-	-	358.047,90	0,00
<b>Total</b>		<b>56.053.135,00</b>	<b>6.297.013,40</b>	<b>28.976.209,39</b>

##### Ejercicio 2015

Concepto	Vencimiento	Euros		
		Límite	Dispuesto Corto Plazo	Dispuesto Largo Plazo
Cuenta de crédito 1	30/11/2018	15.035.423,00	0,00	14.012.559,45
Cuenta de crédito 2	30/11/2018	10.517.712,00	0,00	171.510,92
Cuenta de crédito 3	30/11/2018	9.500.000,00	0,00	1.204,31
Cuenta de crédito 4	30/11/2018	15.000.000,00	0,00	14.961.940,97
Cuenta de crédito 5	28/11/2017	6.000.000,00	0,00	5.883.316,60
Ajuste por coste amortizado	-	-	0,00	(24.287,39)
Deuda por intereses	-	-	396.826,70	0,00
<b>Total</b>		<b>56.053.135,00</b>	<b>396.826,70</b>	<b>35.006.244,86</b>

El tipo de interés medio de las cuentas de crédito corrientes y no corrientes durante los ejercicios 2016 y 2015 ascendió al 2,62% y al 2,74% anual respectivamente.

Adicionalmente, la Sociedad tiene saldos con entidades de crédito por préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de los edificios PC1 y PC22 clasificados como inmovilizado material e inversiones inmobiliarias (nota 6 y nota 7) con vencimiento a corto plazo por importe de 1.518.487,70 euros, cuyo importe a 31 de diciembre de 2015 ascendía a 1.483.566,00 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 2016 y 2015 al 1,28% y al 1,50% anual, respectivamente.

Por último, a 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tenía formalizados préstamos hipotecarios a promotor de viviendas registrados en el pasivo corriente con los siguientes vencimientos:

#### Ejercicio 2016

Concepto	Euros					
	2017	2018	2019	2020	2021	Resto
Ptmos. Hipotecarios promotor viviendas	779.193,62	199.843,28	202.735,59	205.677,92	208.671,09	3.138.905,50

#### Ejercicio 2015

Concepto	Euros					
	2016	2017	2018	2019	2020	Resto
Ptmos. Hipotecarios promotor viviendas	751.833,20	253.816,36	258.521,66	263.327,53	268.236,37	4.628.943,07

El tipo de interés medio de los préstamos hipotecarios a promotor ascendió en los ejercicios 2016 y 2015 al 1,56% y al 1,93% anual respectivamente.

El detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Concepto	2017	2018	2019	2020	2021	Resto	Total
Ptmos. Mº.							
Industria	102.201,82	98.617,09	95.158,10	91.811,44	88.591,16	167.969,28	644.348,89
Otros	19.350,79	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19.350,79
<b>Total</b>	<b>121.552,61</b>	<b>98.617,09</b>	<b>95.158,10</b>	<b>91.811,44</b>	<b>88.591,16</b>	<b>167.969,28</b>	<b>663.699,68</b>

Dicho detalle por vencimientos de las partidas que forman el epígrafe "Otros pasivos financieros" a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

Concepto	2016	2017	2018	2019	2020	Resto	Total
Ptmos. Mº. Industria	102.191,83	98.607,45	95.148,79	91.811,45	88.582,49	247.537,35	723.879,36
Otros	3.548,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.548,54
<b>Total</b>	<b>105.740,37</b>	<b>98.607,45</b>	<b>95.148,79</b>	<b>91.811,45</b>	<b>88.582,49</b>	<b>247.537,35</b>	<b>727.427,90</b>

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

	2016	2015
Proveedores	523.592,15	473.792,47
Proveedores, empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	307.400,82	307.400,82
Acreedores varios	103.823,59	162.768,04
Acreedores, empresas del grupo y asociadas (nota 19.2)	272.945,52	630.225,97
Anticipos de clientes a largo plazo	1.529.555,60	1.573.130,60
Anticipos de clientes a corto plazo	526.463,05	621.557,67
<b>Total</b>	<b>3.263.780,73</b>	<b>3.768.875,57</b>

Del total del saldo registrado en el epígrafe "Anticipos de clientes a corto plazo" a cierre del ejercicio 2016, un total de 131.766,21 euros se corresponden con las cantidades cobradas por las operaciones de venta pendientes de escriturar. A cierre del ejercicio 2015 la cantidad correspondiente a operaciones de venta formalizadas ascendía a 67.603,00 euros.

El saldo restante de este epígrafe corresponde fundamentalmente a anticipos recibidos por encargos, de los cuales a cierre del ejercicio 2015 estaban pendientes de cobro 84.052,10 euros.

En el epígrafe "Anticipos de clientes a largo plazo" del cuadro superior adjunto se registran, tanto a cierre de 2016 como de 2015, 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**

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa a los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

	<b>2016 Días</b>	<b>2015 Días</b>
Periodo medio de pago a proveedores	37,61	36,79
Ratio de operaciones pagadas	37,86	36,62
Ratio de operaciones pendientes de pago	34,48	38,61
	<b>2016 Euros</b>	<b>2015 Euros</b>
Total pagos realizados	2.103.375,73	1.706.225,23
Total pagos pendientes	163.504,48	158.548,36

#### **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:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
H.P. deudora por IVA	0,00	30.157,23
AA.PP. deudora por subvenciones concedidas (nota 12)	0,00	250.000,00
H.P. IVA diferido	962,43	4.842,73
<b>Total</b>	<b>962,43</b>	<b>284.999,96</b>



Saldos acreedores:

	2016	2015
H.P. acreedora por IVA	640.063,84	85.284,02
H.P. acreedora por retenciones practicadas	57.708,10	62.056,24
Organismos Seguridad Social	25.405,41	27.900,25
Otros	48.280,55	21.724,86
<b>Total</b>	<b>771.457,90</b>	<b>196.965,37</b>

## 15.2 – Conciliación resultado contable y base imponible fiscal

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del Impuesto sobre Sociedades a cierre del ejercicio 2016, antes de la liquidación definitiva del grupo fiscal, y a cierre del ejercicio 2015 es la siguiente:

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
			(14.582.712,84)			(889.435,03)
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>			(650.342,36)			(2.861,92)
<b>Diferencias permanentes:</b>						
Gastos no deducibles fiscalmente	109,34	0,00	109,34	0,00	0,00	0,00
<b>Diferencias temporarias:</b>						
-Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles fiscalmente	9.947.830,72	(20.916,22)	9.926.914,50	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	60.000,00	(60.000,00)	0,00
-Con origen en ejercicios anteriores:						
Gastos no deducibles fiscalmente	1.036.045,52	(1.843.094,53)	(807.049,01)	0,00	0,00	0,00
Aplicación del valor normal de mercado	0,00	(2.807,23)	(2.807,23)	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	892.296,95	0,00	892.296,95
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(6.115.887,60)</b>			<b>0,00</b>

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
			(15.150.824,33)			(288.003,47)
<b>Impuesto sobre Sociedades</b>			1.886.588,30			(1.430,12)
<b>Diferencias permanentes:</b>						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Diferencias temporarias:</b>						
-Con origen en el ejercicio:						
Gastos no deducibles fiscalmente	7.554.600,74	(12.862,81)	7.541.737,93	0,00	0,00	0,00
-Con origen en ejercicios anteriores:						
Gastos no deducibles fiscalmente	0,00	(1.436.099,68)	(1.436.099,68)	0,00	0,00	0,00
Aplicación del valor normal de mercado	0,00	(2.799,70)	(2.799,70)	0,00	0,00	0,00
Subvenciones donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	289.433,59	0,00	289.433,59
<b>Base imponible (Resultado fiscal)</b>			<b>(7.161.397,48)</b>			<b>0,00</b>

### 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:

	2016	2015
Resultado contable antes de impuestos	(15.233.055,20)	(13.264.236,03)
Diferencias permanentes	109,34	0,00
Cuota (25% en 2016 y 28% en 2015)	(3.808.236,47)	(3.713.986,09)
Deducciones:	0,00	0,00
Valoración activos/pasivos por Impuesto de Sociedades	3.157.894,11	5.600.574,39
<b>Total gasto por impuesto reconocido en la cuenta de pérdidas y ganancias</b>	<b>(650.342,36)</b>	<b>1.886.588,30</b>

### 15.4 – Desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades

El desglose del gasto por Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	2016	2015
<b>Impuesto corriente:</b>		
Por operaciones continuadas	(647.752,25)	0,00
<b>Impuesto diferido:</b>		
Por operaciones continuadas	(2.590,11)	1.886.588,30
<b>Total gasto por impuesto</b>	<b>(650.342,36)</b>	<b>1.886.588,30</b>

El saldo de impuesto corriente por importe de 647.752,25 euros atiende al saldo deudor generado con la matriz del grupo de consolidación fiscal como consecuencia de la utilización de bases imponibles negativas de la sociedad compensada por el grupo fiscal en el Impuesto de Sociedades del ejercicio 2015 (nota 19.2).

### 15.5 – Activos y pasivos por impuesto diferido registrados

#### Activos por impuesto diferido

A 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 la Sociedad tiene diferencias temporarias deducibles según el siguiente detalle:

	Base 2016	Base 2015
<b>Diferencias temporarias deducibles:</b>		
Por gastos financieros no deducibles	4.554.882,98	5.103.632,15
Por limitación a la amortización	235.338,94	264.756,31
Por otros gastos no deducibles fiscalmente	34.522.017,42	33.883.416,16
Pérdidas valores representativos de capital	23.573.632,88	15.529.331,37
Por valoración de permutas	7.220.181,31	7.220.181,31
Por donaciones	474.193,41	477.000,64
<b>Total</b>	<b>70.580.246,94</b>	<b>62.478.317,94</b>

La Sociedad, de acuerdo con la normativa contable vigente, al no estar razonablemente asegurada la obtención de beneficios futuros en cuantía suficiente, no ha registrado activos por impuesto diferido.

Adicionalmente, la información sobre las bases imponibles negativas de la Sociedad es la siguiente:

	Generadas	Compensadas Grupo Fiscal	Pendientes
<b>Bases imponibles negativas:</b>			
Ejercicio 2015	7.161.397,48	(2.313.400,89)	4.847.996,59
Ejercicio 2014	12.525.056,53	(5.489.643,84)	7.035.412,69
Ejercicio 2013	11.768.739,72	(2.096.815,99)	9.671.923,73
Ejercicio 2012	7.623.223,24	0,00	7.623.223,24
Ejercicio 2011	6.599.060,84	0,00	6.599.060,84
Ejercicio 2010	2.184.363,28	0,00	2.184.363,28
Ejercicio 2009	1.371.213,57	0,00	1.371.213,57
<b>Total</b>	<b>49.233.054,66</b>	<b>(9.899.860,72)</b>	<b>39.333.193,94</b>

Por último, la Sociedad tiene deducciones pendientes de aplicar de acuerdo al siguiente detalle:

	<b>Euros</b>
<b>Deducciones pendientes:</b>	
Ejercicio 2015	1.034,41
Ejercicio 2014	965,45
Ejercicio 2013	965,45
Ejercicio 2012	965,45
Ejercicio 2011	965,45
Ejercicio 2010	1.094,65
Ejercicio 2009	2.002,51
<b>Total</b>	<b>7.993,37</b>

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. En el ejercicio 2016 se ha generado un importe a cobrar a corto plazo por Impuesto de Sociedades de 5.969,76 euros, consecuencia de las retenciones del ejercicio. Igualmente se ha generado un crédito fiscal frente al grupo, generado por la base imponible del ejercicio 2015, de 647.725,25 euros. Estos saldos están registrados en balance como créditos con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal (nota 19.2).

#### **Pasivos por impuesto diferido**

El detalle del saldo de esta cuenta al cierre de los ejercicios 2016 y 2015 es el siguiente:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Diferencias temporarias:</b>		
Por subvenciones recibidas	8.592,80	10.752,89
Por deterioro de valor de participaciones en empresas del grupo	10.360,47	12.950,57
Por donaciones	118.548,32	119.250,16
<b>Total pasivos por impuesto diferido</b>	<b>137.501,59</b>	<b>142.953,62</b>

Adicionalmente se dispone de diferencias temporarias imponibles por importe de 20.916,22 euros y 12.862,81 euros, generadas en los ejercicios 2016 y 2015, respectivamente, correspondientes a la imputación fiscal de amortizaciones.

#### **15.6 – Ejercicios pendientes de comprobación y actuaciones inspectoras**

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

#### **15.7 – Otra información fiscal**

La Sociedad, dada la naturaleza de los servicios prestados, tiene derecho a la bonificación del 99% sobre la parte de la cuota íntegra prevista en el artículo 34 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, 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 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

Concepto	Euros
Promoción de viviendas Calatayud I	5.192,00
Promoción de viviendas Lanaja	78.054,79
Promoción de viviendas Sabiñánigo II	4.500,00
Promoción de viviendas Fuentes Claras	61.065,82
Promoción de viviendas Canfranc II	95.744,22
Promoción de viviendas Benabarre	94.745,11
Promoción de viviendas Estada	6.790,08
Parcelas industriales en Fraga (PL Fraga)	4.196.871,22
Urbanización Canfranc	315.302,69
Arrendamiento suelo y naves industriales en Zaragoza	104.530,17
Arrendamiento suelo industrial en Teruel	3.000,00
Arrendamiento suelo industrial en Huesca	3.337,06
Arrendamiento garajes diversas localidades	22.338,67
Arrendamiento locales en Zaragoza	52.378,08
Arrendamiento locales en Teruel	5.776,92
Arrendamiento viviendas diversas localidades	591.300,70
Cesión derecho de superficie en Zaragoza	108.000,00
Otros servicios	375.239,68
<b>Total cifra de negocios</b>	<b>6.124.167,21</b>

Ejercicio 2015

Concepto	Euros
Promoción de viviendas Calatayud II	238.182,37
Promoción de viviendas Adahuesca	12.000,00
Promoción de viviendas Sabiñánigo II	9.000,00
Promoción de viviendas Fuentes Claras	58.572,87
Promoción de viviendas Benabarre I	82.145,11
Parcelas industriales en Fraga (PL Fraga)	1.214.848,69
Arrendamiento suelo y naves industriales en Zaragoza	62.487,67
Arrendamiento suelo industrial en Teruel	1.500,00
Arrendamiento garajes diversas localidades	11.936,63
Arrendamiento locales en Zaragoza	49.575,60
Arrendamiento locales en Teruel	5.776,92
Arrendamiento viviendas diversas localidades	556.895,24
Cesión derecho de superficie en Zaragoza	108.000,00
Otros servicios	372.495,35
<b>Total cifra de negocios</b>	<b>2.783.416,45</b>



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

Concepto	2016		2015	
	Importe	%	Importe	%
Venta de viviendas y anejos vinculados	328.992,02	5,37%	378.900,35	13,61%
Venta de locales y anejos no vinculados	24.100,00	0,39%	21.000,00	0,75%
Venta de parcelas industriales	4.196.871,22	68,53%	1.214.848,69	43,66%
Otras ventas	315.302,69	5,15%	0,00	0,00%
Arrendamientos	883.661,60	14,43%	796.172,06	28,60%
Otros servicios	375.239,68	6,13%	372.495,35	13,38%
<b>Total</b>	<b>6.124.167,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.783.416,45</b>	<b>100,00%</b>

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

	2016	2015
Provincia de Huesca	4.943.780,15	1.568.666,70
Provincia de Teruel	417.796,22	266.242,63
Provincia de Zaragoza	762.590,84	948.507,12

La cifra de negocios se desglosa en los siguientes epígrafes:

	2016	2015
Ventas	4.865.265,93	1.614.749,04
Ingresos por arrendamientos	883.661,60	796.172,06
Prestación de servicios	375.239,68	372.495,35

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

La composición de la partida "Aprovisionamientos" en los ejercicios 2016 y 2015 es la siguiente:

Concepto	2016	2015
Compras de terrenos y solares	256.409,05	(2.704,75)
Certificaciones de obra y gastos de promoción en curso	401.452,04	230.141,08
Variación de existencias de edificios adquiridos	13.759,68	0,00
Variación de existencias de terrenos y solares	(160.916,91)	795.570,41
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	2.407.946,48	1.424.955,34
<b>Total</b>	<b>2.918.650,34</b>	<b>2.447.962,08</b>

La totalidad de las compras realizadas por la Sociedad durante los ejercicios 2016 y 2015 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 2016 y 2015 asciende a 264.413,52 euros y 301.647,70 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	2016	2015
Seguridad Social a cargo de la empresa	257.517,41	292.299,59
S.S. Fundación Laboral de la Construcción	2.927,46	3.301,45
Otros gastos sociales	3.968,65	6.046,66
<b>Total</b>	<b>264.413,52</b>	<b>301.647,70</b>

## **17 - INGRESOS Y GASTOS FINANCIEROS**

Los gastos financieros, que corresponden en su mayoría a intereses devengados por deudas con entidades de crédito, ascienden en los ejercicios 2016 y 2015 a 1.469.530,59 euros y 1.604.460,98 euros, respectivamente.

En el ejercicio 2016 los ingresos financieros atienden principalmente a la facturación realizada a Platea Gestión, S.A. por el préstamo participativo, mientras que en el ejercicio 2015 se recogían también los correspondientes 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 educativos (nota 19.1).

## **18 - OTROS RESULTADOS**

El importe registrado en este epígrafe en el ejercicio 2016 y en el ejercicio 2015 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 2016 y 2015 es el siguiente:

Ejercicio 2016

	Empresas del Grupo	Empresas Asociadas
Arrendamientos	5.776,92	0,00
Prestación de servicios	373.167,38	2.072,30
Otros ingresos	1.392,09	0,00
Ingresos financieros	31.419,79	0,00
Servicios recibidos	36.964,68	0,00

Ejercicio 2015

	<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Empresas Asociadas</b>
Arrendamientos	0,00	5.776,92
Prestación de servicios	283.058,88	89.436,47
Otros ingresos	468,40	563,24
Ingresos financieros	22.586,46	54.897,50
Servicios recibidos	22.855,18	0,00

El importe reflejado como prestación de servicios a empresas del grupo y asociadas recoge principalmente los importes facturados al Gobierno de Aragón por diferentes encargos, así como por la prestación de diversos servicios de gestión a empresas del grupo.

El importe recogido como ingresos financieros de empresas del grupo en el ejercicio 2016 se corresponde con los intereses devengados por el préstamo participativo que la Sociedad ha concedido a Platea Gestión, S.A. (nota 9.1 y nota 17), si bien dicho saldo figuraba en el ejercicio 2015 en el apartado de ingresos financieros de empresas asociadas.

Los servicios recibidos se corresponden fundamentalmente con prestaciones realizadas por el Gobierno de Aragón o por alguna de sus entidades dependientes.

**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 2016

	<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Empresas Asociadas</b>
Inversiones a largo plazo (nota 9.1):		
Instrumentos de patrimonio	5.403.202,64	0,00
Créditos a empresas:		
A largo plazo (nota 9.1)	1.085.252,24	0,00
A corto plazo (nota 9.2)	162.517,70	0,00
Otros activos financieros	100,00	0,00
Deudores comerciales:		
A corto plazo (nota 9.2)	67.469,53	2.507,48
Acreedores comerciales:		
A largo plazo (nota 14.2)	1.208.641,46	0,00
A corto plazo	974.637,89	0,00



	<b>Empresas del Grupo</b>	<b>Empresas Asociadas</b>
Inversiones a largo plazo (nota 9.1):		
Instrumentos de patrimonio	3.347.250,86	6.720.253,29
Créditos a empresas:		
A largo plazo (nota 9.1)	0,00	583.333,32
A corto plazo (nota 9.2)	19.443,08	145.833,33
Otros activos financieros	147,53	3,71
Deudores comerciales:		
A corto plazo (nota 9.2)	88.911,29	22.723,97
Acreedores comerciales:		
A largo plazo (nota 14.2)	1.208.641,46	0,00
A corto plazo	702.273,17	629.645,17

En el epígrafe de "Deudores comerciales empresas del grupo" correspondiente a los ejercicios 2016 y 2015 se recogen los importes pendientes de cobro del Gobierno de Aragón derivados de la ejecución de diferentes encargos, así como importes correspondientes a las prestaciones de servicios realizadas a otras empresas del grupo.

En el epígrafe "Acreedores comerciales a largo plazo empresas del grupo" de los ejercicios 2016 y 2015 se reflejan los anticipos recibidos por la Sociedad para la ejecución de encargos. En el epígrafe "Acreedores comerciales a corto plazo empresas del grupo" del ejercicio 2016 se recogen saldos con el Gobierno de Aragón, con Plataforma Logística de Zaragoza, PLAZA, S.A. y con PLATEA Gestión, S.A., si bien los saldos mantenidos a cierre del ejercicio 2015 con esta última compañía figuraban en el epígrafe correspondiente a "Acreedores comerciales a corto plazo con empresas asociadas".

En el epígrafe "Créditos a empresas del grupo" del ejercicio 2016 se refleja el saldo mantenido con Corporación Empresarial Pública de Aragón, S.L. Unipersonal correspondiente al Impuesto sobre Sociedades (nota 15.5), así como el importe pendiente del préstamo participativo concedido a la sociedad Platea Gestión, S.A. mencionado en la nota 9.1., si bien dicho saldo figuraba en el ejercicio 2015 en el epígrafe "Créditos a empresas asociadas".

### **19.3. – Retribuciones al Consejo de Administración y Alta Dirección**

Durante los ejercicios 2016 y 2015 los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad no han percibido cantidad alguna.

Las retribuciones percibidas en los ejercicios 2016 y 2015 por la Alta Dirección de la Sociedad han ascendido a 73.165,29 euros y 79.133,51 euros, respectivamente.

Durante los ejercicios 2016 y 2015 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 2016 y 2015 es la siguiente:

	2016		2015	
	Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
Consejeros	6	2	6	2

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

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

### **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 2016 y 2015 distribuidas por categorías profesionales, así como el número de empleados a cierre de ejercicio distribuido por sexo y categoría es el siguiente:

Ejercicio 2016

Categorías	Media 2016	31/12/2016		
		Hombres	Mujeres	Total
Alta dirección	1	1	0	1
Resto personal directivo	2	2	0	2
Técnicos y profesionales científicos	14,26	6	9	15
Administrativos	5,09	0	5	5
<b>Total</b>	<b>22,35</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>23</b>

## Ejercicio 2015

Categorías	Media 2015	31/12/2015		
		Hombres	Mujeres	Total
Alta dirección	0,85	1	0	1
Resto personal directivo	2,84	2	0	2
Técnicos y profesionales científicos	14,75	6	9	15
Administrativos	7,99	0	6	6
<b>Total</b>	<b>26,43</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>24</b>

La sociedad no ha tenido personal empleado en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento.

### 21.2. – Honorarios de auditoría

Durante los ejercicios 2016 y 2015, 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 2016.

### 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 2016 y 2015 se tenían formalizados los siguientes avales:

#### Ejercicio 2016

Beneficiario	Fecha	Importe
Ayuntamiento de Zaragoza	20/01/2006	104.551,02
Ayuntamiento de Zaragoza	09/07/2013	16.686,00
Administración de Infraestructuras Ferroviarias	28/04/2014	15.000,00
Grupo Sirvex, S.A.	02/06/2014	578.201,53
<b>Total</b>		<b>714.438,55</b>

#### Ejercicio 2015

Beneficiario	Fecha	Importe
Ayuntamiento de Zaragoza	20/01/2006	104.551,02
Ayuntamiento de Zaragoza	09/07/2013	16.686,00
Ayuntamiento de Huesca	16/01/2014	14.000,00
Administración de Infraestructuras Ferroviarias	28/04/2014	15.000,00
Grupo Sirvex, S.A.	02/06/2014	578.201,53
<b>Total</b>		<b>728.438,55</b>

## **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 transacciones o hechos que tengan un impacto relevante en la lectura de las presentes cuentas anuales.



**En Zaragoza, a 7 de marzo de 2017.**

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal), por mayoría, procede a formular las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016, recogidas en 53 hojas, que serán firmadas por la Secretaria (no consejera), D<sup>a</sup> Raquel Lahoz Penón por delegación, 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.

 <u>Fdo.: D. José Luis Soro Domingo</u>	 <u>Fdo.: D. Juan Martín Expósito</u>
 <u>Fdo.: D. Joaquín Palacín Eltoro</u>	 <u>Fdo.: D<sup>a</sup>. María Teresa Andreu Losantos</u>
 <u>Fdo.: D. Carmelo Bosque Palacín</u>	 <u>Fdo.: D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria</u>
 <u>Fdo.: D. Francisco Pozuelo Antoni</u>	 <u>Fdo.: D<sup>a</sup>. Nuria Loris Sánchez</u> NO CONFORME

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

## **Informe de Gestión Correspondiente al Ejercicio Anual Terminado el 31 de Diciembre de 2016**

Suelo y Vivienda de Aragón se ha convertido en un instrumento estratégico para el Gobierno de Aragón mediante el desarrollo de las siguientes líneas de actividad:

1. Promoción y arrendamiento de viviendas.
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.
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 2016 han sido los siguientes:

### **Promoción y arrendamiento de viviendas**

Las actividades relacionadas con la vivienda constituyen el área de trabajo prioritaria de Suelo y Vivienda de Aragón, 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.



En el ejercicio 2016 se ha continuado incrementando el número de viviendas comercializadas a través del alquiler con opción de compra, alcanzando la cifra de 194 viviendas a cierre del ejercicio y se ha iniciado, en colaboración con la Dirección General de Vivienda, la realización de labores relacionadas con la gestión económica y social de aproximadamente 1.200 viviendas del parque de viviendas en alquiler, propiedad de la Comunidad Autónoma de Aragón, así como de las viviendas de promoción pública con destino a compraventa que fueron promovidas directamente por el Instituto del Suelo y la Vivienda de Aragón o financiadas por dicho Instituto, todo ello de acuerdo al encargo efectuado a tal efecto por el Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno 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 86,48% en PLHUS Plataforma Logística, S.L., empresa promotora de la Plataforma Logística de Huesca, y de un 94,00% en Platea Gestión, S.A., empresa que gestiona la Plataforma Logística de Teruel.

### **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 las que destacan tres edificios de oficinas situados en Zaragoza que en conjunto suponen más de 15.000 metros cuadrados de superficie.



## Actuaciones de rehabilitación

Suelo y Vivienda de Aragón adquirió en el ejercicio 2013 el edificio de la Estación Internacional de Canfranc, habiendo dispuesto con posterioridad una batería de acciones para su puesta en valor y programando los trabajos de mantenimiento y conservación, destacando en el ejercicio 2016 la ejecución de los trabajos de rehabilitación de la parte central de los lienzos este y oeste del vestíbulo. Este conjunto de actuaciones han permitido que se esté llevando a cabo una campaña de visitas guiadas que continúa gozando de una gran acogida por parte del público.

Por otra parte, se han efectuado diferentes trabajos de restauración de patrimonio de interés arquitectónico en la provincia de Teruel, todo ello según el encargo recibido a tal efecto por parte del Departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda del Gobierno de Aragón.

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 a la intensificación de las labores de comercialización, especialmente de los inmuebles mantenidos en cartera, con el objetivo de incrementar los ingresos obtenidos, así como a la adecuación 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 presenta los siguientes indicadores:

<b>Concepto</b>	<b>2015</b>
Solvencia a Largo Plazo	1,79
Endeudamiento	1,35

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

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

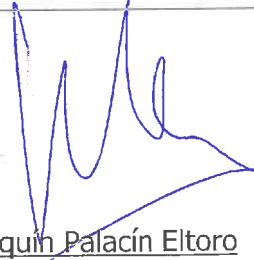
Dado que la exposición de la Sociedad al riesgo derivado del uso de instrumentos financieros no es relevante no se considera su impacto para la valoración de los activos, pasivos, situación financiera y resultados de la Sociedad.

El ratio de operaciones pagadas, calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, asciende a 37,86 días.

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

**En Zaragoza, a 7 de marzo de 2017.**

El Consejo de Administración de Suelo y Vivienda de Aragón, S.L. (Sociedad Unipersonal), por mayoría, procede a formular el presente informe de gestión correspondiente al ejercicio 2016, recogido en 4 hojas, que serán firmadas por la Secretaria (no consejera), D<sup>a</sup> Raquel Lahoz Penón por delegación, 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.

 <u>Fdo.: D. José Luis Soro Domingo</u>	 <u>Fdo.: D. Juan Martín Expósito</u>
 <u>Fdo.: D. Joaquín Palacín Eltoro</u>	 <u>Fdo.: D<sup>a</sup>. María Teresa Andreu Losantos</u>
 <u>Fdo.: D. Carmelo Bosque Palacín</u>	 <u>Fdo.: D. Luis Fernando Lanaspá Santolaria</u>
 <u>Fdo.: D. Francisco Pozuelo Antoni</u>	 <u>Fdo.: D<sup>a</sup>. Nuria Loris Sánchez</u> <b>NO CONFORME</b>



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

LIQUIDACION PRESUPUESTOS AÑO 2016 - CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Periodo: 2016.DIC

Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

--

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTO DE EXPLOTACIÓN - CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2016	Año 2016
<b>1. Importe neto de la cifra de negocios</b>	<b>2.058.848,44</b>	<b>6.124.167,21</b>
a) Ventas	1.683.492,70	5.748.927,53
b) Prestaciones de servicios	375.355,74	375.239,68
<b>2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación</b>	<b>2.698.816,60</b>	<b>-9.181.663,77</b>
<b>3. Trabajos realizados por la empresa para su activo</b>	<b>2.048.079,85</b>	<b>2.600.873,97</b>
<b>4. Aprovisionamientos</b>	<b>-6.058.324,45</b>	<b>-2.918.650,34</b>
a) Consumo de mercaderías		-13.759,68
b) Consumo de materias primas y otras materias consumibles	-3.327.707,99	-95.492,14
c) Trabajos realizados por otras empresas	-2.730.616,46	-401.452,04
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos		-2.407.946,48
<b>5. Otros ingresos de explotación</b>	<b>1.060.248,27</b>	<b>193.512,65</b>
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente	20.000,00	68.375,26
b) Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio	1.040.248,27	125.137,39
<b>6. Gastos de personal</b>	<b>-1.375.577,35</b>	<b>-1.209.295,07</b>
a) Sueldos, salarios y asimilados	-1.072.802,24	-944.881,55
b) Cargas sociales	-302.775,11	-264.413,52
c) Provisiones		
<b>7. Otros gastos de explotación</b>	<b>-1.612.305,14</b>	<b>-1.378.308,99</b>
a) Servicios exteriores	-1.006.590,34	-1.136.934,89
b) Tributos	-605.714,80	-577.732,55
c) Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		336.358,45
d) Otros gastos de gestión corriente		
<b>8. Amortización del inmovilizado</b>	<b>-675.462,03</b>	<b>-693.760,84</b>
a) Amortización del inmovilizado intangible	-4.269,40	-9.113,46
b) Amortización del inmovilizado material	-35.783,14	-33.913,09
c) Amortización de las inversiones inmobiliarias	-635.409,49	-650.734,29
<b>9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras</b>		829.172,06
<b>10. Excesos de provisiones</b>		
<b>11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado</b>	<b>0,00</b>	<b>-328.278,34</b>
a) Deterioros y pérdidas	0,00	-274.417,62
a1) Del inmovilizado intangible		
a2) Del inmovilizado material		-13.908,19
a3) De las inversiones inmobiliarias		-260.509,43
b) Resultados por enajenaciones y otras	0,00	-53.860,72
b1) Del inmovilizado intangible		
b2) Del inmovilizado material		
b3) De las inversiones inmobiliarias		-53.860,72
<b>12. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Deterioros y pérdidas		
b) Resultados por enajenaciones y otras		
<b>13. Otros resultados</b>	<b>0,00</b>	<b>182.214,34</b>
Gastos excepcionales		-4.000,61
Ingresos excepcionales		186.214,95
<b>A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)</b>	<b>-1.855.675,81</b>	<b>-5.780.017,12</b>
<b>14. Ingresos financieros</b>	<b>36.458,33</b>	<b>60.794,02</b>
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	36.458,33	60.794,02
b1) De empresas del grupo y asociadas	36.458,33	31.419,79
b2) De terceros		29.374,23
<b>15. Gastos financieros</b>	<b>-2.887.086,44</b>	<b>-1.469.530,59</b>
a) Por deudas con empresas del grupo y asociadas		
b) Por deudas con terceros	-2.887.086,44	-1.469.530,59
c) Por actualización de provisiones		
<b>16. Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Cartera de negociación y otros		
b) Imputación al rdo del ejercicio por activos financieros disponibles para la venta		
<b>17. Diferencias de cambio</b>		
<b>18. Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros</b>	<b>0,00</b>	<b>-8.044.301,51</b>
a) Deterioros y pérdidas		-8.044.301,51
b) Resultados por enajenaciones y otras		
<b>19. Incorporación al activo de gastos financieros</b>	<b>32.456,18</b>	
<b>A.2) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)</b>	<b>-2.818.171,93</b>	<b>-9.453.038,08</b>
<b>A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)</b>	<b>-4.673.847,74</b>	<b>-15.233.055,20</b>
<b>20. Impuestos sobre beneficios</b>	<b>9.086,10</b>	<b>650.342,36</b>
<b>A.4) RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+20)</b>	<b>-4.664.761,64</b>	<b>-14.582.712,84</b>
<b>21. Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuestos</b>		
<b>A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+21)</b>	<b>-4.664.761,64</b>	<b>-14.582.712,84</b>

**SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.**
**LIQUIDACION PRESUPUESTOS AÑO 2016 - BALANCE DE SITUACION**

€ - Datos acumulados

Periodo: 2016.DIC

Entidad: SVA

BALANCE DE SITUACIÓN	Presupuesto	Real
	Administrativo	
	Año 2016	Año 2016
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>63.186.042,57</b>	<b>48.064.029,34</b>
<b>I. Inmovilizado intangible</b>	<b>4.979,94</b>	<b>43.794,16</b>
1. Investigación y Desarrollo		
2. Concesiones		
3. Patentes, licencias, marcas y similares		
4. Fondo de comercio		
5. Aplicaciones informáticas	4.979,94	43.794,16
6. Otro inmovilizado intangible		
7. Anticipos		
<b>II. Inmovilizado material</b>	<b>1.364.769,98</b>	<b>1.366.236,35</b>
1. Terrenos	541.015,20	536.261,48
2. Construcciones	669.423,83	664.803,61
3. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	154.330,95	165.171,26
4. Inmovilizado en curso		
5. Anticipos		
<b>III. Inversiones inmobiliarias</b>	<b>41.475.443,39</b>	<b>40.067.291,22</b>
1. Terrenos	11.611.958,74	11.421.525,67
2. Construcciones	29.863.484,65	28.645.765,55
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>	<b>18.463.873,67</b>	<b>6.488.454,88</b>
1. Instrumentos de patrimonio	17.881.485,30	5.403.202,64
2. Créditos a empresas	582.388,37	1.085.252,24
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		
<b>V. Inversiones financieras a largo plazo</b>	<b>104.207,93</b>	<b>98.252,73</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	104.207,93	98.252,73
<b>VI. Activos por impuesto diferido</b>	<b>1.772.767,66</b>	
<b>VII. Deudas comerciales no corrientes</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Deudores comerciales no corrientes		
2. Deudores comerciales no corrientes, empresas del grupo		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>97.043.184,77</b>	<b>82.383.431,03</b>
<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Inmovilizado	0,00	0,00
Terrenos		
Resto de Inmovilizado		
2. Inversiones financieras		
3. Existencias y otros activos		
<b>II. Existencias</b>	<b>96.162.292,56</b>	<b>81.149.463,13</b>
1. Comerciales	985.178,02	986.657,25
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	35.871.033,07	36.580.632,89
3. Productos en curso	7.570.533,89	1.935.195,01
4. Productos terminados	51.735.547,58	41.646.977,98
5. Subproductos, residuos y materiales recuperados		
6. Anticipos a proveedores		
<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>	<b>268.545,09</b>	<b>585.253,42</b>
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	150.000,00	271.248,22
2. Clientes empresas del grupo y asociadas	113.545,09	69.977,01
3. Deudores Varios	5.000,00	243.065,76
4. Personal		
5. Activos por impuesto corriente		
6. Otros créditos con las Administraciones Públicas		962,43
7. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>	<b>145.833,33</b>	<b>162.617,70</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas	145.833,33	162.517,70
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros		100,00
<b>V. Inversiones financieras a corto plazo</b>	<b>411.513,79</b>	<b>408.309,39</b>
1. Instrumentos de patrimonio		
2. Créditos a empresas		
3. Valores representativos de deuda		
4. Derivados		
5. Otros activos financieros	411.513,79	408.309,39
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>	<b>5.000,00</b>	<b>22.759,62</b>
<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>	<b>50.000,00</b>	<b>55.027,77</b>
1. Tesorería	50.000,00	55.027,77
2. Otros activos líquidos equivalentes		
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>160.229.227,34</b>	<b>130.447.460,37</b>

<b>PATRIMONIO NETO</b>	<b>79.925.732,55</b>	<b>57.728.374,54</b>
<b>A-1) Fondos propios</b>	<b>74.944.725,96</b>	<b>53.840.962,48</b>
I. Capital	139.793.035,12	65.043.675,32
1.Capital escriturado	139.793.035,12	65.043.675,32
2.(Capital no exigido)		
II. Prima de emisión		
III. Reservas	13.650.157,56	0,00
1.Legal y estatutarias	1.770.567,39	
2.Otras reservas	11.879.590,17	
IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias)		
V. Resultados de ejercicios anteriores	-75.597.607,08	0,00
1.Remanente		
2.(Resultados negativos de ejercicios anteriores)	-75.597.607,08	
VI. Otras aportaciones de socios	1.763.902,00	3.380.000,00
VII. Resultado del ejercicio	-4.664.761,64	-14.582.712,84
VIII. (Dividendo a cuenta)		
IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.		
<b>A.2) Ajustes por cambio de valor</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
I. Activos financieros disponible para la venta		
II. Operaciones de cobertura		
III. Otros		
<b>A.3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos</b>	<b>4.981.006,59</b>	<b>3.887.412,06</b>
<b>A.4) Fondo de provisiones técnicas. Aportaciones de terceros</b>		
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>27.161.529,47</b>	<b>26.138.193,76</b>
FPT cobertura del conjunto de operaciones		
<b>I. Provisiones a largo plazo</b>	<b>14.645,88</b>	<b>0,00</b>
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	14.645,88	
<b>II. Deudas a largo plazo</b>	<b>27.001.852,62</b>	<b>25.993.022,20</b>
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	26.879.216,71	25.843.905,20
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	122.635,91	149.117,00
<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
<b>IV. Pasivos por impuesto diferido</b>	<b>145.030,97</b>	<b>137.501,59</b>
<b>V. Periodificaciones a largo plazo</b>		<b>7.669,97</b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>53.141.965,32</b>	<b>46.580.892,07</b>
<b>I. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta</b>		
<b>II. Provisiones a corto plazo</b>	<b>371.225,05</b>	<b>352.146,60</b>
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	371.225,05	352.146,60
<b>III. Deudas a corto plazo</b>	<b>49.524.798,34</b>	<b>42.190.437,17</b>
1.Obligaciones y otros valores negociables		
2.Deudas con entidades de crédito	48.880.449,43	41.526.737,49
3.Acreedores por arrendamiento financiero		
4.Derivados		
5.Otros pasivos financieros	644.348,91	663.699,68
<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b>	<b>3.245.941,93</b>	<b>4.035.238,63</b>
1.Proveedores	437.486,50	523.592,15
2.Proveedores empresas del grupo y asociadas	307.400,82	307.400,82
3.Acreedores varios	264.549,82	376.769,11
4.Personal (remuneraciones pendientes de pago)		
5.Pasivos por impuesto corriente		
6.Otras deudas con las Administraciones Públicas	118.709,26	771.457,90
7.Anticipos de clientes	2.117.795,53	2.056.018,65
<b>VI. Periodificaciones a corto plazo</b>		<b>3.069,67</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>160.229.227,34</b>	<b>130.447.460,37</b>

**SOCIEDAD SUELO Y VIVIENDA DE ARAGON, S.L.U.**
**LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2016 - ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

 Periodo: 2016.DIC  
 Entidad: SVA

€ - Datos acumulados

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO TERMINADO	Presupuesto Administrativo	Real
	Año 2016	Año 2016
<b>A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>		
<b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>	<b>-4.673.847,74</b>	<b>-15.233.055,20</b>
<b>2. Ajustes del resultado</b>	<b>3.091.889,34</b>	<b>9.454.415,23</b>
a) Amortización del inmovilizado (+)	675.462,03	693.760,84
b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)	638.503,65	8.296.223,92
b.1. Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos (+/-)		2.407.946,48
b.2. Deterioro de productos terminado y en curso (+/-)	638.503,65	-2.139.953,11
b.3. Deterioro de créditos comerciales corrientes y no corrientes (+/-)		-290.488,58
b.4. Deterioro del inmovilizado y de inversiones inmobiliarias (+/-)		274.417,62
b.5. Deterioro de Instrumentos financieros (+/-)		8.044.301,51
c) Variación de provisiones (+/-)		-45.869,87
d) Imputación de subvenciones (-)	-1.040.248,27	-952.296,95
e) Resultados por bajas y enajenaciones del inmovilizado (+/-)		53.860,72
f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)		
g) Ingresos financieros (-)	-36.458,33	-60.794,02
h) Gastos financieros (+)	2.854.630,26	1.469.530,59
i) Diferencias de cambio (+/-)		
j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)		
k) Otros ingresos y gastos (-/+ )		
l) Dotación al fondo de provisiones técnicas (-/+)		
<b>3. Cambios en el capital corriente</b>	<b>-1.655.840,40</b>	<b>9.015.915,06</b>
a) Existencias (+/-)	-2.057.692,11	8.573.585,68
b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)	-3.307,12	371.257,81
c) Otros activos corrientes (+/-)		-1.587,26
d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)	405.158,83	61.919,19
e) Otros pasivos corrientes (+/-)		3.069,67
f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)		7.669,97
<b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>-2.802.346,05</b>	<b>-1.407.395,76</b>
a) Pagos de intereses (-)	-2.861.638,69	-1.470.948,49
b) Cobros de dividendos (+)		
c) Cobros de intereses (+)	59.292,64	60.794,02
d) Cobros (pagos) por impuestos sobre beneficios (+/-)		2.758,71
e) Otros pagos/ cobros (-/+)		
<b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b>	<b>-6.040.144,85</b>	<b>1.829.879,33</b>
<b>B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<b>6. Pagos por inversiones (-)</b>	<b>-3.505.400,00</b>	<b>-3.429.983,48</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	-3.500.000,00	-3.380.000,00
b) Inmovilizado intangible		-29.042,72
c) Inmovilizado material		-759,00
d) Inversiones inmobiliarias		-19.387,21
e) Otros activos financieros	-5.400,00	-794,55
f) Activos no corrientes mantenidos para venta		
g) Otros activos		
<b>7. Cobros por desinversiones (+)</b>	<b>145.833,33</b>	<b>902.595,71</b>
a) Empresas del grupo y asociadas	145.833,33	145.833,33
b) Inmovilizado material		
c) Inversiones inmobiliarias		68.395,04
d) Otros activos financieros		688.367,34
e) Activos no corrientes mantenidos para venta		
f) Inmovilizado intangible		
g) Otros activos		
<b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b>	<b>-3.359.566,67</b>	<b>-2.527.387,77</b>
<b>C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
<b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>3.440.000,00</b>
a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+)	3.500.000,00	3.380.000,00
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 (+)	1.000.000,00	60.000,00
<b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>4.899.711,52</b>	<b>-2.708.689,67</b>
a) Emisión	7.239.982,11	204.070,90
1. Obligaciones y otros valores negociables (+)		
2. Deudas con entidades de crédito (+)	7.234.582,11	198.559,21
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)		
4. Otras deudas (+)	5.400,00	5.511,69
b) Devolución y amortización de	-2.340.270,59	-2.912.760,57
1. Obligaciones y otros valores negociables (-)		
2. Deudas con entidades de crédito (-)	-2.235.292,39	-2.817.307,14
3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (-)		
4. Otras deudas (-)	-104.978,20	-95.453,43
<b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
a) Dividendos (-)		
b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)		
<b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>	<b>9.399.711,52</b>	<b>731.310,33</b>
<b>D) Efecto de las variaciones de los tipos de cambio</b>		
<b>E) Aumento/Disminución Neta del Efectivo o Equivalentes</b>	<b>0,00</b>	<b>33.801,89</b>
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio	50.000,00	21.225,88
Efectivo o equivalente por la integración filial		
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio.	50.000,00	55.027,77

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

LIQUIDACION PRESUPUESTOS AÑO 2016 - SUBVENCIONES  
€ - Datos acumulados

Periodo:

2016.DIC

Entidad:

SVA

**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
Subvenciones a gastos de la Seguridad Social	2.012,50	Subvención gastos seguridad social por formación

Capital

Entidad Concedente	Importe	Descripción
Fundación Endesa	60.000,00	Iluminación Estación Internacional de Canfranc





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

LIQUIDACIÓN PRESUPUESTOS AÑO 2016 - PARTICIPACIONES

€ - Datos acumulados

Periodo:

2016.DIC

Entidad:

SVA

**SOCIEDADES PARTICIPADAS**

Nombre de la Sociedad	% Participación	Otros socios públicos
PLATEA GESTION, S.A.	94,00%	Diputación Provincial de Teruel ( 6%)
PLHUS PLATAFORMA LOGISTICA, S.L.	86,48%	Ayuntamiento de Huesca (13,52%)
LA SENDA DEL VALADIN	19,67%	Ayuntamiento de Teruel (80,33%)